

Warszawa, dnia 19 października 2022 r.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Praga” w Warszawie
ul. Białostocka 11
03-748 Warszawa

Wojewoda Mazowiecki

Pl. Bankowy 3/5

00-950 Warszawa



NG/01-01848/W/22

Dotyczy: **Uchwały nr LXXI/2321/2022 Rady m. st. Warszawy z dnia 13.10.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I – druk nr 2562 + autopoprawka**

Wniosek o stwierdzenie nieważności w trybie rozstrzygnięcia nadzorczego

Na podstawie art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej: usg), zwracamy się z prośbą o:

- 1) stwierdzenie nieważności uchwały nr **LXXI/2321/2022 Rady m. st. Warszawy z dnia 13.10.2022 r.** w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I – druk nr 2562 + autopoprawka (dalej: Uchwałą) w trybie rozstrzygnięcia nadzorczego (art. 91 ust. 1 usg),
- 2) wstrzymanie w oparciu o art. 91 ust. 2 usg wykonania Uchwały z chwilą wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała nr LXXI/2321/2022 Rady m. st. Warszawy z dnia 13.10.2022 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I* w wersji przedłożonej Radzie m. st. Warszawy (dalej: Plan) nie powinna zostać podjęta ze względu na uchybienia, które istotnie naruszają zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz powodują negatywne skutki planu mające wpływ na jakość życia mieszkańców.

[1] Uchwała zawiera regulacje wewnętrznie sprzeczne, które mogą doprowadzić do powstania stanu niezgodnego z prawem.

Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 lit b Uchwały *w zakresie struktury funkcjonalnej nakazuje się zapewnienie obsługi parkingowej istniejących budynków mieszkalnych z lat 70. XX w. osiedla „Targówka Mieszkaniowego”, w szczególności poprzez zachowanie istniejących parkingów naziemnych poprzez wyznaczenie stref parkingów naziemnych.*

Postanowienie § 5 ust. 1 pkt 2 lit b Uchwały jest sprzeczne z częścią graficzną Uchwały. Zgodnie z brzmieniem ww. postanowienia Uchwały nakazuje się zapewnienie obsługi parkingowej istniejących budynków mieszkalnych z lat 70. XX w. osiedla „Targówka Mieszkaniowego”, w szczególności poprzez zachowanie istniejących parkingów naziemnych poprzez wyznaczenie stref parkingów naziemnych. Z powyższego wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – cz. I (dalej: plan miejscowy) zapewnia zachowanie istniejących parkingów naziemnych poprzez wyznaczenie stref parkingów naziemnych. Oznacza to, że plan miejscowy nie może likwidować istniejących parkingów naziemnych. Inaczej nie można rozumieć sformułowania „nakaz (...) zachowania istniejących parkingów naziemnych”.

Tymczasem w części graficznej planu miejscowego na terenach ozn. A17.MW/U i C1.MW/U uchwałodawca zamiast zachować istniejące parkingi nadziemne zlikwidował je. Na miejscu istniejących parkingów nadziemnych uchwałodawca przewidział zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Podobnie na terenie A24.Up na miejscu istniejącego parkingu nadziemnego jest przewidziany teren zabudowy usług publicznych a na terenie B7.MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z powyższego wynika, że pomiędzy częścią tekstową a graficzną planu miejscowego zachodzi oczywista sprzeczność. Z jednej strony część tekstowa nakazuje zachowanie istniejących parkingów naziemnych a z drugiej strony część graficzna likwiduje istniejące parkingi naziemne.

Dopuszczenie w § 12 ust. 5 pkt 4 Uchwały realizacji parkingów podziemnych na całym obszarze planu miejscowego także nie stanowi o zachowaniu istniejących parkingów naziemnych, do czego zobowiązuje ww. § 5 Uchwały. Hipotetyczny parking podziemny nie stanowi ekwiwalentu istniejących parkingów naziemnych, które zostały zlikwidowane zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

Sprzeczność pomiędzy częścią tekstową a graficzną planu miejscowego jest niezgodna z prawem i niedopuszczalna. Jak stwierdził Wojewoda Mazowiecki w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 10.10.2022 r. (znak sprawy: WNP-I.4131.247.2022.AK) *tym samym należy stwierdzić, iż przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną planu miejscowego, co stanowi o naruszeniu, mającego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), z którego wynika, że: „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.”.*

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższe stwierdzenia Wojewody Mazowieckiego są podzielane w orzecznictwie sądów administracyjnych:

- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27.03.2013 r., (sygn. akt IV SA/Wa 2673/12): (...) *zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)*";
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27.09.2013 r. (sygn. akt II OSK 1377/13): *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych, tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.”*
- postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18.03.2011 r., (sygn. akt II OZ 191/11): *część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie*

zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

W świetle powyższego, część graficzna planu miejscowego jest sprzeczna z treścią § 5 ust. 1 pkt 2 lit b Uchwały, co przemawia za stwierdzeniem nieważności Uchwały.

[2] Uchwała narusza zasadę wazenia interesu publicznego i prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu poprzez pominięcie zgłoszonych przez mieszkańców uwag, a co za tym idzie naruszenie zasady ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Pragniemy nadmienić, że na 1145 uwag do projektu ww. planu, które w 2021 roku wpłynęły do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawy, aż 955 uwag zgłosili mieszkańcy 19 budynków wielorodzinnych Osiedla z rejonu ulic Sz. Askenazego i Zamiejskiej, w których stanowczo opowiedzieli się przeciwko nowej, wysokiej zabudowie wielorodzinnej na działkach nr 7/1, 7/2 i 17/2, 17/3 z obrębu 4-10-03 i za przeznaczeniem tych działek pod parkingi – w zaskarżonej uchwale są to obszary A17.MW/U i C1.MW/U.

W dniu 5 września 2022 r. **Rada Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy** uchwałą nr LXXI/204/2022 **negatywnie zaopiniowała projekt uchwały Rady m.st. Warszawy** w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I* – przedstawiony Radnym Dzielnicy projekt planu nie uwzględnił 955 uwag mieszkańców i RSM „Praga”

W dniu 12.10.2022 r. Spółdzielnia przekazała do Prezydenta m. st. Warszawy oraz Radnych m. st. Warszawy **1198 indywidualnych pism mieszkańców Warszawy** z budynków przy ulicach Sz. Askenazego i Zamiejskiej (zawierających **1233 głosów**) z **apelem** o zmianę projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I* i wykreślenie zapisów przewidujących nowe dogęszczające budownictwo wielorodzinne na ww. działkach oraz wprowadzenie zapisów o dalszym przeznaczeniu tych terenów pod parkingi.

Tak duża liczba głosów z apelem o pozostawienie ww. działek pod parkingi jest wyraźnym sprzeciwem mieszkańców Warszawy wobec Uchwały przewidującej nową zabudowę wielorodzinną, a przede wszystkim likwidującej parkingi. Mieszkańcy mieli głęboką nadzieję na pozytywne rozpatrzenie ich prośby o to, aby liczba istniejących obecnie miejsc parkingowych nie została zmniejszona. Plan miejscowy, który zlikwidował ponad 600 miejsc postojowych nie powinien zostać w takim kształcie przyjęty. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy tworzone są w celu uporządkowania danego jej fragmentu. W swoim założeniu plan powinien przyczyniać się przede wszystkim do poprawy komfortu zamieszkiwania danej okolicy. Likwidacja aż tak dużej liczby miejsc parkingowych w rejonie ulic Sz. Askenazego i Zamiejskiej przyniesie zdecydowanie odwrotny skutek. Zaprezentowane w projekcie planu potencjalne rozwiązania deficytu miejsc postojowych są niewystarczające dla obecnych mieszkańców i tym bardziej dla przyszłych.

W naszym przekonaniu Radni m.st. Warszawy zostali wprowadzeni w błąd wyjaśnieniami projektantów planu podczas posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego Rady

m.st. Warszawy w dniu 6 października 2022 r. oraz w czasie Sesji Rady m.st. Warszawy w dniu 13 października 2022 r. Projektanci podkreślili, że *plan pozostaje planem, więc istniejące parkingi na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie ulegają natychmiastowej likwidacji*. Jednocześnie wspomnieli o *potrzebie zmiany zachowań mieszkańców w kontekście dużej liczby samochodów w mieście*. Stwierdzili przy tym, że *przy tworzeniu planu kwestia miejsc parkingowych jest składnikiem dalekiego rzędu*. W efekcie część radnych mogła błędnie uznać, że deficyt miejsc postojowych jest przez mieszkańców wyolbrzymiony a plan nie pogorszy kwestii braku miejsc postojowych. W rzeczywistości plan stwarza realne zagrożenie, a wręcz spowoduje w bliskim czasie bezpowrotną utratę ponad 600 miejsc parkingowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi publiczne – obszary A17.MW/U, C1.MW/U, A24.Up, B7.MW. Projektanci stworzyli iluzję odtwarzania miejsc postojowych poprzez dopuszczenie w obszarze planu możliwości budowy parkingów podziemnych, przeznaczenie trzech obszarów pod parkingi wielopoziomowe z usługami w parterze na istniejących parkingach. Są to projekty, które prawdopodobnie przez żaden podmiot nie zostaną wcielone w życie, ze względu na ich bardzo wysokie koszty realizacji, a co za tym idzie ekonomicznie nieuzasadnione. W obszarze całego planu tylko w obszarach A17.MW/U, C1.MW/U zapisano zobowiązanie do odtworzenia zaledwie 200 miejsc parkingowych łącznie. **Tylko w rejonie ulic Sz. Askenazego i Zamiejskiej deficyt miejsc postojowych wynosi 1000 miejsc.** Wypowiedzi osób odpowiedzialnych za stworzenie planu świadczą o zlekceważeniu licznych głosów mieszkańców, opinii Radnych Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy i uwag RSM „Praga”. Uchwałę podjęto 23 głosami „za” przy 18 głosach „przeciw” i 18 głosach „wstrzymujących”.

Całkowite pominięcie w planie tak wielu uwag mieszkańców Warszawy świadczy o braku właściwego wyważenia interesu publicznego i prywatnego przez Radę m. st. Warszawy w zakresie dostępności miejsc postojowych na ww. obszarze, co świadczy o istotnym naruszeniu zasad obowiązujących przy tworzeniu miejscowych planów. Warto w tym miejscu przytoczyć orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 7 maja 2021 r., sygn. II SA/ GI 90/21, zgodnie z którym *„akty planistyczne gminy mogą ingerować w sferę własności jednostek, kształtując sposób wykonywania tego prawa, pod warunkiem, że stanowią wyraz właściwego wyważenia kolidujących dóbr i wartości, poprzez wykazanie, że przyjęte rozwiązania są optymalne - uzasadnione interesem publicznym i nieingerujące ponad niezbędną konieczność w sferę prawną jednostki.”*. Przyjęty przez Radę m. st. Warszawy plan w powyższym zakresie w żaden sposób nie przyjmuje optymalnych rozwiązań w zakresie dostępności do miejsc postojowych dla istniejących budynków wielorodzinnych. Warto wspomnieć, że już w latach 70. XX wieku, gdy rozwój motoryzacji, był zdecydowanie mniejszy, planiści uwzględniali cywilizacyjne potrzeby przyszłych mieszkańców osiedla Targówka Mieszkaniowego związane z potrzebą poruszania się i pozostawiania samochodów. Transport publiczny nie jest w stanie w pełni tych potrzeb zapewnić, zwłaszcza jeśli chodzi o konieczność poruszania się po za granice Miasta.

Przeprowadzona procedura uchwalenia planu wskazuje na instrumentalne traktowanie mieszkańców Warszawy. Całkowite pominięcie tak licznych uwag mieszkańców, stanowi

tym samym naruszenie art. 1 ust. 3 z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nadmieniamy, że organizacja posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego Rady m.st. Warszawy i sesji Rady m.st. Warszawy **tylko** dla osób posiadających łącza internetowe jest formą, która uniemożliwia znaczącej części mieszkańców uczestnictwo w jawnych spotkaniach radnych i zabierania głosu. Taki sposób prowadzenia obrad wyklucza mieszkańców Warszawy i faktycznie pozbawia ich obywatelskich praw do uczestnictwa w procesie stanowienia aktów prawa miejscowego. Pomimo, że wciąż obowiązuje stan zagrożenia epidemicznego, to jednak większość obostrzeń sanitarnych została zniesiona.

[3] Pogorszenie warunków i jakości życia mieszkańców poprzez faktyczne radykalne zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców istniejących budynków wielorodzinnych z lat 70 XX wieku.

Na terenie Targówka Mieszkaniowego, w rejonie ulic Zamiejskiej i Askenazego (północno - wschodnia część omawianego planu), posadowionych jest **19** budynków mieszkalnych, w których znajduje się **1789** mieszkań. Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” przyjętych wcześniej przez Urząd Miasta, do obsługi tych mieszkań (gdyby były realizowane obecnie) powinno być zapewnionych **2382** miejsca parkingowe. Na dziś, w rejonie ulic Sz. Askenazego i Zamiejskiej znajdują się **1382** miejsca postojowe, a więc znacznie – bo aż o **1000** mniej niż powinno. Na miejsca te składają się **772** miejsca postojowe na ośmiu parkingach (7 społecznych i 1 komercyjny) oraz **610** miejsc postojowych znajdujących się w uliczkach Zamiejska/Sz. Askenazego. Należy także podkreślić, że budowa parkingów wielopoziomowych, które w praktyce nie poprawią dostępności miejsc postojowych w miejscu likwidowanych parkingów naziemnych, jest także wątpliwa ekonomicznie. Skoro plan przede wszystkim powinien poprawiać komfort i jakość życia mieszkańców na danym obszarze, to tym bardziej budowa kosztownych garaży wielopoziomowych powinna zakładać zdecydowaną poprawę dostępności miejsc postojowych na terenie likwidowanych parkingów naziemnych. Projekt planu w zaprezentowanym kształcie spowoduje de facto ograniczenie miejsc postojowych, a co za tym idzie pogorszenie warunków i jakości życia mieszkańców, które to każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zapewniać.

Z wyrazami szacunku

/-/ Zarząd RSM „Praga”

Załączniki:

- 1) Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS Spółdzielni na dzień podpisania pisma,
- 2) Pismo przewodnie RSM „Praga” z dnia 12.10.2022 r. do Prezydenta m. st. Warszawy oraz Przewodniczącej Rady m. st. Warszawy wraz z załącznikami.