

**Oświadczenie złożone
przez senatora Andrzeja Kobiaka
na 14. posiedzeniu Senatu
w dniu 7 kwietnia 2016 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra infrastruktury i budownictwa Andrzeja Adamczyka

Szanowny Panie Ministrze!

Na podstawie przepisów § 3 ust. 1 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DzU z 2003 r., nr 164 poz. 1588) wykonuje się analizę wyznaczonego obszaru. Tym samym w 2003 r. przestały obowiązywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Powołując się na powyższy aspekt, chciałbym zwrócić uwagę na problem wdrożenia określonych zmian w tym zakresie na podstawie trudności, jakie zrelacjonowała mi jedna z firm.

Przedsiębiorstwo (...) Sp. Jawna z siedzibą w (...) od 3 kwietnia 2009 r. występuje z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania części obiektu biurowo-magazynowego na biurowo-magazynowo-produkcyjny. Prowadzona przez przedsiębiorstwo działalność związana jest z wytwarzaniem elementów systemów nawadniających dla sektora ogrodnictwa i rolnictwa, elementów z polietylenu i polipropylenu oraz ich montażu. Tego rodzaju produkcja nie ma zatem negatywnego przełożenia na środowisko, a zgodnie z istniejącym stanem faktycznym na podstawie przedłożonej dokumentacji budynku nie ma podstaw do wskazywania na zanieczyszczenia (m.in. brak ścieków przemysłowych) czy też ograniczanie zagospodarowania sąsiednich działek. Na podstawie decyzji nr 316/2011 o warunkach zabudowy wydanej przez Zarząd Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy m.in. wskazano, iż planowana inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (DzU nr 237 z 2008 r., poz. 1657). W toku ponownego rozpoznania sprawy przeprowadzono powtórny analizę, w wyniku której wydano odmienną decyzję.

Jak wskazał inwestor, celem podjętych działań ma być jedynie zmiana funkcjonalności organizacyjnej powierzchni wewnętrznej (zmiana ma charakter częściowy, związana jest z przeznaczeniem obiektu firmy oraz nie wykracza poza obrys budynku). Wynika z tego, że infrastruktura zewnętrzna nie zostanie w żaden sposób przekształcona. Z zamiarem ustalenia wymagań dla planowanego przekształcenia na podstawie rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (DzU nr 164) w Wydziale Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Wawer wyznaczono granicę analizowanego obszaru wokół działki objętej złożonym wnioskiem, a co za tym idzie, przeprowadzono analizę funkcji, jak i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie warunków na podstawie art. 61 pkty 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wspomniane granice wyznaczono w odległości 270 m od działki zajmującej obiekt o profilu usługowo-produkcyjnym. Inwestor podkreślił, że planowana zmiana będzie kontynuacją funkcji na warunkach ujętych w art. 61 ust. 1m pkt 1–5. Wskazano także, że podjęte działania nie wpłyną w żaden sposób na zmianę charakteru obiektu, a przede wszystkim otoczenia. Należy podkreślić, że działka, na której planowana jest wspomniana zmiana, została zakupiona w 2003 r. i znajdowała się na terenie przemysłowym (tj. UT-7) zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Na wspomnianym obszarze prowadzono już działalność gospodarczą, a obok niej, tak jak wskazano wcześniej, znajdują się obiekty o charakterze budynku produkcyjnego.

Problem tkwi w interpretacji wniosku jako dotyczącego całkiem nowej inwestycji, a nie zmiany logistycznej wewnętrznej, bez wpływu na otoczenie zewnętrzne. Należy wskazać, że pozwolenie na budowę obiektu firmy początkowo zostało wydane na podstawie rozszerzonej analizy terenu o promieniu 300 m od granicy analizowanych działek, co wykazało różnorodną formę zabudowy obejmującą obiekty z funkcją produkcyjną, tymi samymi parametrami z sąsiedniej drogi dojazdowej. W chwili obecnej, w następstwie złożonego wniosku o częściową zmianę charakteru inwestycji, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest determinowane warunkiem m.in. bliskiego sąsiedztwa oraz tej samej drogi dojazdowej (na podstawie art. 61 u.p.z.p.).

Spór związany jest przede wszystkim z trudnościami proceduralnymi, z jakimi zmagają się powyższe przedsiębiorstwo. Zarząd dzielnicy Wawer odmówił zgody na zmianę sposobu użytkowania, powołując się na art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym. Jednakże w tym konkretnym przypadku sprawa nie dotyczy nowej inwestycji na określonym planie terenu. Budynek znajduje się tam już od 2008 r. i pełni funkcję gospodarczą. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że ustalenie użytkownika o część produkcyjną

nie zmienia architektury budynku ani znacząco jego funkcji przez wzgląd na istniejące już zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i ścieki. Użytkowanie tej infrastruktury ma się kształtować na tym samym poziomie co dotychczas bądź w ramach limitów przyznanych przez odpowiednie jednostki.

Zwracam się z prośbą do Pana Ministra o zapoznanie się z tym konkretnym problemem, a przede wszystkim o zwrócenie się ku rozwiązaniom w prawie rozróżniającym regulacje dotyczące częściowej zmiany charakteru wewnątrz inwestycji od tych związanych z planami zagospodarowania obszaru i budowy nowego obiektu. Powyższa sprawa jest przykładem znaczących utrudnień dla inwestorów, którzy planują chociażby częściowe rozszerzenie profilu istniejącej już działalności.

Z poważaniem
Andrzej Kobiak