



Warszawa, 20 lipca 2026 r.

Znak sprawy: AM-ZP-W.6730.47.2025.ISW (24.ISW)

DECYZJA Nr 68/AM/WLO/WZ/2026/O

Na podstawie:

art. 59 ust. 1, art. 60 oraz art. 61 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw² oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego³,

po rozpatrzeniu wniosku Vastint Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z 5 grudnia 2025 r., uzupełnionego i skorygowanego 15 stycznia 2026 r., 16 lutego 2026 r., 1 kwietnia 2026 r., 1 czerwca 2026 r., 16 czerwca 2026 r.,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego wraz z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, wiatą śmietnikową, totemem informacyjnym i drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, położonej przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

ODMAWIAM

ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego wraz z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, wiatą śmietnikową, totemem informacyjnym i drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, położonej przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające terenu objętego wnioskiem oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A – na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

5 grudnia 2025 r. spółka Vastint Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złożyła za pośrednictwem pełnomocnika wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na

¹ Dz.U. z 2026 r. poz. 538, zw. d. u.p.z.p.

² Dz.U. z 2023 r. poz. 1688

³ Dz.U. z 2025 r. poz. 1691 zw. d. K.p.a.

budowie budynku biurowego wraz z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, wiatą śmietnikową, totemem informacyjnym i drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, położonej przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Rozpatrując złożony wniosek organ dokonał weryfikacji formalnej, analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku, a następnie pismem z **15 grudnia 2025 r.** na podstawie art. 64 § 2 Kpa wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku oraz do złożenia wyjaśnień zgodnie z art. 50 § 1 Kpa, w szczególności poprzez:

- określenie czytelnych i spójnych granic terenu objętego wnioskiem z oddziaływaniem inwestycji oraz uzasadnienie dla objęcia wnioskiem części działki ewidencyjnej;
- uzupełnienie charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- dołączenie do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji zgodnej z złożonym wnioskiem;
- udokumentowanie możliwości odprowadzenia wód deszczowych wraz z określeniem ich wielkości oraz zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków bytowych.

15 stycznia 2026 r. inwestor złożył wyjaśnienia i uzupełnienia do wniosku oraz jednocześnie skorygował wniosek w zakresie charakterystyki i gabarytów planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Ponadto wyjaśnił w szczególności, że:

- „przedłożona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczy szerszego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego teren działek ewidencyjnych **nr 52, 2/15, 2/16 oraz 2/25** z obrębu 2-06-05”,
- „kwestie środowiskowe zostały ostatecznie rozstrzygnięte na etapie postępowania środowiskowego i nie podlegają ponownej analizie w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, a teren objęty wnioskiem pozostaje w pełni zgodny z zakresem oraz ustaleniami obowiązującej decyzji środowiskowej”,
- „objęcie wnioskiem części działki ewidencyjnej wynika z przyjętego etapowania realizacji inwestycji, dopuszczonego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, oraz z projektowanego podziału funkcjonalnego terenu”,
- „zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych będzie realizowane w pierwszej kolejności we własnym zakresie, natomiast **nadmiar wód** przewidziano w trybie awaryjnym **do sieci PPL** (odprowadzającej wody do Potoku Służewieckiego), **zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi na etapie postępowania środowiskowego**”.

29 stycznia 2026 r. w oparciu o art. 50 § 1 Kpa, **ponownie wezwano** wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień i doprowadzenia do spójności wewnętrznej wniosku po dokonanych zmianach, w szczególności w zakresie:

- jednoznacznego i spójnego określenia granic terenu objętego wnioskiem z uwagi na to, iż graficznie oznaczono dwa tereny – jeden obejmujący całą działkę nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05,

drugi - część ww. działki;

- zgodności wnioskowanej inwestycji z załączoną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r.;
- przedstawienie spójnych maksymalnych gabarytów inwestycji opisowo i graficznie;
- jednoznacznego określenia danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko oraz sposobu oddziaływania inwestycji - przedstawiony graficznie obszar oddziaływania obiektu wykraczał poza teren inwestycji;
- udokumentowania możliwości odprowadzenia nadmiaru wód deszczowych do Potoku Służewieckiego poprzez istniejącą kanalizację deszczową należącą do Polskich Portów Lotniczych S.A.

16 lutego 2026 r. wnioskodawca złożył uzupełnienia i wyjaśnienia do wniosku oraz skorygował wniosek w zakresie parametrów inwestycji oraz wyjaśnił, że:

“W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków – do wniosku załączono umowy z gestorem sieci wodociągowo-kanalizacyjnej z 4 listopada 2024 r. i 30 października 2024 r. na przełożenie i przebudowę istniejących sieci wraz z terminami ich realizacji, które już upłynęły. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji deszczowej wnioskodawca wyjaśnił, że załączone do wniosku **pismo z 29 kwietnia 2020 r. od gestora sieci - Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”** (obecnie Polskie Porty Lotnicze S.A.), „nie zawiera ograniczenia czasowego ani warunku utraty mocy. Nie zostało cofnięte ani zmienione przez zarządcę infrastruktury”.

W zakresie zgodności z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wnioskodawca wskazał, że: “Parametry wskazane we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mieszczą się w zakresie przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Nie występuje rozbieżność pomiędzy zakresem decyzji środowiskowej a wnioskiem o wydanie wz”.

Do wniosku załączono **warunki techniczne Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie** dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych – pismo z 22 lutego 2021 r. znak WA.6.6.434.7.1.2021.JS oraz warunki odprowadzenia wód deszczowych od PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Warszawie, które **utraciły swą ważność** 30 listopada 2024 r.

25 lutego 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w ww. sprawie.

W okresie od 25 lutego 2026 r. do 11 marca 2026 r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy informację o wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w ramach, której nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2026 r., poz. 670 z późn. zm., zwanej dalej **ustawą ooś**).

10 marca 2026 r. z aktami przedmiotowej sprawy zapoznał się pełnomocnik Polskich Portów Lotniczych S.A.

Pomimo wezwania z 15 grudnia 2025 r. i 29 stycznia 2026 r. wnioskodawca nie przedłożył aktualnych dokumentów potwierdzających możliwość obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji z drogi wewnętrznej ul. Żwirki i Wigury oraz nie załączył aktualnych warunków od gestorów sieci kanalizacji deszczowej wskazujących na możliwość odprowadzania nadmiaru wód opadowych i roztopowych do Potoku Służewieckiego.

W przedmiotowej sprawie zachodziła konieczność wyjaśnienia zagadnień dotyczących obsługi komunikacyjnej wnioskowanego budynku od ul. Żwirki i Wigury oraz jego przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, a także potwierdzenia możliwość odprowadzenia nadmiaru wód deszczowych do Potoku Służewieckiego poprzez istniejącą kanalizację deszczową.

Z gestorem sieci wodociągowo-kanalizacyjnej wyjaśnienia wymagały także terminy realizacji przełożenia i przebudowy istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej określone w umowach zwartych z MPWiK w m.st. Warszawie S.A.

Na organie prowadzącym postępowanie ciąży obowiązek zebrania całego materiału dowodowego w sprawie i należyte wyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy.

20 marca 2026 r. wystąpiono do Polskich Portów Lotniczych S.A. w Warszawie (dalej PPL S.A.), a 24 marca 2026 r. - do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (dalej MPWiK) w m.st. Warszawie S.A. o wyjaśnienie w powyższych zagadnieniach.

23 marca 2026 r. w związku z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania do organu prowadzącego postępowanie wpłynęło pismo od PPL S.A. w Warszawie, znak TDDNN.224.9.2026 r. z 22 marca 2026 r. w którym poinformowano, że ulica Żwirki i Wigury od ulicy Komitetu Obrony Robotników do Portu Lotniczego jest drogą wewnętrzną położoną na działkach o nr ewid. 60/2 i 60/3 z obrębem 2-06-07, stanowiących własność PPL S.A. W ww. piśmie spółka nie wyraziła zgody na włączenie układu komunikacyjnego wnioskowanej inwestycji do drogi wewnętrznej oraz na odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenu ww. inwestycji do infrastruktury PPL S.A. i zajęcie działek stanowiących własność spółki pod infrastrukturę techniczną obsługującą inwestycję Vastint Poland Sp. z o.o.

1 kwietnia 2026 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył dodatkowe wyjaśnienia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji PPL S.A. informując m.in., iż „Inwestor akceptuje i przyjmuje określone **w piśmie z dnia 20.04.2020 r.** warunki odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, w tym warunek zwarcia stosownej umowy”.

4 maja 2026 r. w odpowiedzi na pisma organu wpłynęły opinie od:

- **Polskich Portów Lotniczych S.A. w Warszawie** – pismo znak z 30 kwietnia 2026 r., TDDNN.224.12.2026, w którym wskazano, że:

„opisana inwestycja Vastint Poland Sp. z o.o. może generować zwiększenie ruchu drogowego co w konsekwencji utrudni zachowanie przepustowości drogi dojazdowej. Informuję ponadto, iż PPL realizuje aktualnie program inwestycyjny w zakresie „Modernizacji Lotniska Chopina w Warszawie” w efekcie którego zwiększona ma zostać przepustowość operacyjna lotniska, dla której istotne znaczenie ma dodatkowe obciążenie układu komunikacyjnego lotniska.

Wobec powyższego **PPL nie wyraża zgody** na włączenie układu komunikacyjnego ww. inwestycji do drogi wewnętrznej PPL położonej na działkach 60/2 i 60/3 z obrębem 2-06-07 stanowiącej dojazd do międzynarodowego portu lotniczego.

Polskie Porty Lotnicze S.A. jako zarządzający Lotniskiem Chopina w Warszawie, które jako port lotniczy stanowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym element infrastruktury krytycznej w obszarze transportu lotniczego, zobligowany jest do zapewnienia ciągłości realizacji zadań związanych z utrzymaniem stałej gotowości operacyjnej cywilnej jak i wojskowej lotniska oraz zapewnienia bezpieczeństwa tym działaniom. Powyższe wiąże się m.in. z koniecznością zachowania wysokiej wydajności dla sieci infrastruktury technicznej zaopatrujące lotnisko w poszczególne media.

Biorąc pod uwagę powyższe PPL **nie wyraża zgody** na zajęcie działek stanowiących jego własność pod infrastrukturę techniczną obsługującą inwestycję Vastint Poland Sp. z o.o. oraz **nie wyraża zgody** na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji położonej na działce nr 52 z obrębu 2-06-05 przy ul. Żwirki i Wigury oraz Komitetu Obrony Robotników do infrastruktury kanalizacyjnej PPL S.A. Niniejsze spowodowane jest obecnymi uwarunkowaniami w zakresie przepustowości istniejącej infrastruktury wynikającymi ze wzrostu intensywności i częstotliwości występowania nagłych zjawisk atmosferycznych w ostatnich latach, w tym gwałtownych opadów”.

- **MPWiK w m.st. Warszawie S.A.** – pismo znak PRO.DWP.669.1564.2026.116968.26.EG.JT z 21 kwietnia 2026 r., w którym gestor sieci wodociągowo-kanalizacyjnej **potwierdził**, że zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków dla wnioskowanego budynku biurowego uwarunkowane jest przełożeniem i przebudową istniejących sieci zgodnie z wydanymi warunkami i zawartymi umowami. Ponadto wskazał, że do umowy z 4 listopada 2024 r. dotyczącej przełożenia urządzeń wodociągowych podpisany został **aneks** z terminem realizacji do 31 grudnia 2026 r., a przebudowa urządzeń kanalizacyjnych została zrealizowana – aktualnie jest weryfikowana dokumentacja powykonawcza ww. sieci, odprowadzenie ścieków będzie możliwe po jej włączeniu do eksploatacji.

11 maja 2026 r. strony zawiadomiono o zebraniu dowodów i materiałów w prowadzonym postępowaniu administracyjnym – art. 10 K.p.a. oraz zgodnie z art. 79a K.p.a. poinformowano o przesłankach zależnych od wnioskodawcy uniemożliwiających wydanie pozytywnej decyzji z uwagi na niespełnienie wymogów ustawowych zawartych w:

- art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. – w zakresie braku dostępu do drogi publicznej - wg pierwotnego wniosku do ul. Żwirki i Wigury – brak zgody od PPL S.A.;
- art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p., z uwzględnieniem ust. 5 – w zakresie braku możliwości odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do Potoku Służewieckiego za pomocą kanalizacji deszczowej lotniska – brak zgody PPL S.A.;
- art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. – w zakresie braku zgodności z przepisami odrębnymi tj. z art. 72 ust. 3 ustawy ooś - z uwagi na załączenie do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach niezgodnej ze złożonym wnioskiem i nie odnoszącej się do inwestycji wskazanej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy;
- art. 61 ust. 1 pkt 1, w zw. z art. 1 ust. 4, art. 53 ust.3 pkt 2, art. 64 ust. 1 u.p.z.p. – z uwagi na objęcie wnioskiem części działki nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05.

15 maja 2026 r. z aktami ww. sprawy zapoznał się pełnomocnik wnioskodawcy.

1 czerwca 2026 r. w związku z ww. zawiadomieniem wnioskodawca za pośrednictwem pełnomocnika złożył pismo z 29 maja 2026 r., w którym poinformował, że:

- 1) nie zgadza się ze stanowiskiem organu, że teren objęty wnioskiem nie posiada możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Ponadto poinformował, że „wskazuje się, że teren objęty wnioskiem graniczy bezpośrednio z ul. Komitetu Obrony Robotników, stanowiącą drogę publiczną, co potwierdza możliwość zapewnienia dostępu komunikacyjnego dla inwestycji również niezależnie od rozwiązań przewidzianych od strony ul. Żwirki i Wigury” – wnioskodawca nie dokonał jednak zmiany wniosku w tym zakresie tj. nie wskazał obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej wnioskowanej inwestycji od ul. Komitetu Obrony Robotników.

Wnioskodawca poinformował również, że „pozostaje w toku rozmów z PPL S.A. dotyczących docelowych rozwiązań komunikacyjnych dla inwestycji. Aktualne rozbieżności pomiędzy stanowiskami stron dotyczą sposobu realizacji obsługi komunikacyjnej i nie przesądzają o braku możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej na potrzeby postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz poinformował, że brak jest podstaw do uznania, że teren inwestycji nie posiada dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.”

- 2) „parametry zbiorników retencyjnych określone we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy umożliwiają zwiększenie pojemności retencyjnej w ramach wskazanych parametrów granicznych, co pozwala na pełne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji również bez realizacji awaryjnego zrzutu poza teren inwestycji. W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia, że planowana inwestycja nie spełnia wymagań w zakresie możliwości odprowadzania lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych”.
- 3) „kwestie środowiskowe dotyczące planowanego budynku B1 zostały już ocenione i rozstrzygnięte w ramach postępowania zakończonego wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025, co wyklucza konieczność ponownego przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla niniejszego etapu przedsięwzięcia. Dlatego też brak jest podstaw do uznania, że przedłożona decyzja środowiskowa pozostaje niezgodna z zakresem niniejszego wniosku”.
- 4) „obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym posługują się pojęciem „terenu”, a nie „całej działki ewidencyjnej”, co potwierdza dopuszczalność wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki ewidencyjnej. Dodatkowo decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia wprost dopuszcza etapową realizację inwestycji.

Objęcie wnioskiem jedynie części działki nr 52 nie stanowi zatem obejścia przepisów ani działania sztucznego, lecz wynika z racjonalnego etapowania dużego przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych nieruchomości. Wskazuje się również, że etapowanie przedsięwzięcia wynika nie tylko z uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych nieruchomości, ale również ze skali całego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego ponad 15 ha terenu. **Realizacja inwestycji została podzielona na etapy odpowiadające rzeczywistym możliwościom organizacyjnym, finansowym i inwestycyjnym Wnioskodawcy.** Na obecnym etapie inwestor posiada przygotowanie organizacyjne i finansowe

dla realizacji budynku B1, natomiast dalsze etapy przedsięwzięcia będą realizowane sukcesywnie, w zależności od harmonogramu inwestycyjnego, uwarunkowań planistycznych oraz sytuacji rynkowej”.

Wnioskodawca wniósł o uwzględnienie przedstawionych wyjaśnień i wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonym wnioskiem.

16 czerwca 2026 r. (wpływ do BAiPP) inwestor ponownie złożył wyjaśnienia i zmiany do wniosku (pismo z 11 czerwca 2026 r.), które obejmowały w szczególności zagadnienia:

- dostępu do drogi publicznej i obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji tj. w punkcie 8.1 wniosku określono **bezpośredni dostęp do drogi publicznej** i wskazano identyfikator działki drogowej - 146517_8.0605.2/18, natomiast w punkcie 8.1.1. wniosku dodatkowo poinformowano, że „**dostęp do ulicy Wirażowej będzie realizowany poprzez istniejący zjazd**”. Ponadto w piśmie przewodnim wyjaśniono, że „skorygowano sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej **za pośrednictwem** działki ewidencyjnej nr 2/18 z obrębu 2-06-05 (identyfikator działki 146517_8.0605.2/18), stanowiącej działkę drogową.
- sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych - zaplanowano retencjonowanie i zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w granicach terenu inwestycji, zrezygnowano z przewidywanego wcześniej awaryjnego odprowadzania wód do infrastruktury zewnętrznej, przewidziano budowę dwóch zbiorników retencyjnych, których skorygowano pojemność określając ich wielkość na minimalną - 30m³ i maksymalną - 512 m³.

Wnioskodawca **podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko**, że wnioskowana inwestycja jest zgodna z załączoną do wniosku decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach oraz, że objęcie wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy części działki ewidencyjnej nie jest sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub zasadami ładu przestrzennego. Ponadto w punkcie 6. teren objęty wnioskiem w nazwie ulicy oprócz ulicy Żwirki i Wigury dopisano ulice „KOR, Wirażowa”, przy czym w piśmie przewodnim określono, że teren wnioskowanej inwestycji położony jest przy ul. Żwirki i Wigury.

Planowana inwestycja po złożonych zmianach wniosku (16 czerwca 2026 r.) **polega na budowie budynku biurowego wraz z usługami towarzyszącymi**, garażem podziemnym, wiatą śmietnikową, totemem informacyjnym i drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, położonej przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Po zmianach parametry inwestycji wg wniosku są następujące:

- **powierzchnia terenu inwestycji – 10 500 m²**
- powierzchnia terenu przewidziana do przekształcenia - 10 500 m²
- powierzchnia zabudowy - min. 4 100 m², max. 4 287 m²
- **powierzchnia biologicznie czynna: min. 1 305 m²(12,43%), max 1 500 m²(14,29%)**
- wysokość zabudowy/ liczba kondygnacji nadziemnych – min. 24,5 m/ 6 kond., max. 30 m/ 7 kond.
- szerokość elewacji frontowej – min. 75 m, max. 110 m
- liczba kondygnacji podziemnych – 2 kond.

- powierzchnia całkowita łącznie – 42 634 m²
w tym powierzchnia całkowita nadziemna/podziemna – 29 334 m²/ 13 300 m²
- powierzchnia użytkowa łącznie – 17 677 m²
w tym powierzchnia:
 - * biurowa – 14 640 m²
 - * usługowo – biurowa - 3 037 m², w tym **powierzchnia sprzedaży – 1 990 m²**
- liczba miejsc parkingowych łącznie – 399 mp, w tym w garażu podziemnym – 369 mp i 30 mp na parkingu nadziemnym
- **długość dróg – 237 m**
- **zaopatrzenie w poszczególne media wg wniosku:**
 - * woda – z wodociągu miejskiego w ul. Komitetu Obrony Robotników, na warunkach określonych w informacji technicznej MPWiK w m.st. Warszawa S.A. z 6 czerwca 2025 r., potwierdzonej pismem z 21 kwietnia 2026 r., zgodnie z zawartą umową z 4 listopada 2024 r. i aneksem nr 1 dot. przełożenia urządzeń wodociągowych;
 - * odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacyjnej w ul. Komitetu Obrony Robotników na warunkach określonych w informacji technicznej MPWiK w m.st. Warszawa S.A. z 6 czerwca 2025 r., potwierdzonej pismem z 21 kwietnia 2026 r. oraz zgodnie z zawartą umową z 30 października 2024 r. w sprawie przebudowy urządzeń kanalizacyjnych;
 - * **wody opadowe i roztopowe** – wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną na własnym nieutwardzonym terenie i do dwóch zbiorników retencyjnych o pojemności min 30 m³ i max 512 m³, bez konieczności odprowadzania nadmiaru tych wód do istniejącej kanalizacji deszczowej, co **nie jest zgodne** z warunkami technicznymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w piśmie z 22 lutego 2021 r. załączonymi do wniosku oraz wskazanymi przez inwestora rozwiązaniami przyjętymi na etapie postępowania środowiskowego;
 - * ogrzewanie - z istniejącej sieci ciepłowniczej w ul. Komitetu Obrony Robotników zgodnie z pismem Veolia Energia Warszawa S.A. z 5 grudnia 2023 r. oraz z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych pod warunkiem, że nie będą zaliczane się do wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54a rozporządzenia ooś;
 - * energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem Stoen Operator Sp. z o.o. z 29 czerwca 2025 r.,
 - * środki łączności – zgodnie z pismem Orange Polska S.A. z 26 czerwca 2026 r.
- **dostęp do drogi publicznej** – bezpośredni od ul. Wirażowej, przy czym ulica Wirażowa oddalona jest od terenu wnioskowanej inwestycji o ok. 630 m, stąd **brak** bezpośredniego dostępu do ww. drogi publicznej oraz brak faktycznego połączenia komunikacyjnego terenu wnioskowanej inwestycji z ulicą Wirażową oznacza **brak** pośredniego dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej i wskazanej we wniosku działki drogowej 2/18 z obrębu 2-06-05.
- **dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko wg wniosku:**
 - * **powierzchnia użytkowa garażu podziemnego i parkingu** naziemnego wraz z infrastrukturą im towarzyszącą – 12 925 m² tj. **ok. 1,3 ha** tj. powyżej 1 ha.
Powyższy parametr wskazał, że w ramach budowy budynku biurowego z usługami nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazanego w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś oraz wymienionego w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839, ze zm., zwanego dalej **rozporządzeniem ooś**).

W związku z powyższym z uwagi na przekroczenie progu kwalifikacyjnego określonego w ww. przepisie do złożonego wniosku należało dołączyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

- * powierzchnia zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą jej towarzyszącą – powierzchnia przeznaczona do przekształcenia – 1,05 ha (powierzchnia zabudowy liczona zgodnie z § 1 ust. 2, pkt 2 rozporządzenia ooś nie przekracza 2 ha).

Do wniosku inwestor załączył ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 362/OŚ/2025 r., znak sprawy: OŚ-IV-UI.6220.58.2020.AOR, z 22 września 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której ustalono środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków** mieszkalnych wielorodzinnych i budynków biurowych wraz z usługami, wielokondygnacyjnymi garażami naziemnymi i podziemnymi, zjazdami, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie działek ewid. nr 52, 2/15, 2/16, 2/25 obręb 2-06-05, przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, z uwagi na przekroczenie wymienionych w § 3 rozporządzenia ooś progów kwalifikacyjnych wynikających z § 3 ust. 1: pkt 37 lit. b, pkt 55 lit. b tiret drugie, pkt 57 lit. b tiret drugie, pkt 62 i pkt 58 lit. b w związku z § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1724).

Ze złożonego wniosku i załączonej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. wynika, że istnieją rozbieżności pomiędzy rodzajem inwestycji, jej parametrami i lokalizacją, wskazanymi w ww. decyzji a rodzajem inwestycji, jej parametrami i lokalizacją określonymi we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Również zmiany we wniosku, w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz sposobu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, dokonane przez inwestora po zawiadomieniu z 11 maja 2026 r. o zebraniu dowodów i materiałów w niniejszej sprawie wskazały, **że wnioskowana inwestycja nie spełnia wymagań ustawowych** zawartych w:

- art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. - teren wnioskowanej inwestycji nie posiada dostępu do drogi publicznej ulicy Wirażowej;
- art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p., w związku z ust. 5 – zagospodarowanie i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie jest zgodne z warunkami technicznymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie z 4 lutego 2021 r. oraz rozwiązaniami przyjętymi na etapie postępowania środowiskowego;
- art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. - wnioskowana inwestycja nie jest zgodna z przepisami odrębnymi tj. z art. 72 ust. 3 ustawy ooś – z uwagi na załączenie do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach niezgodnej ze złożonym wnioskiem i nie odnoszącej się do inwestycji wskazanej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy;
- art. 61 ust. 1 pkt 1, w zw. z art. 1 ust. 4, art. 53 ust.3 pkt 2, art. 64 ust. 1 u.p.z.p. – z uwagi na objęcie wnioskiem części działki nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05.

W związku z powyższym nie jest możliwe wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w północno- wschodniej części Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, w bliskim sąsiedztwie Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina, oraz trasy komunikacyjnej będącej drogą ekspresową S79, która na odcinku między węzłami „Lotnisko” i „Marynarska” stanowi fragment ciągu komunikacyjnego Trasy N-S.

Wnioskowany teren położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2025 – 2045 tzn. jest to „Obszar objęty planem wraz z określeniem dopuszczalnych gabarytów obiektów budowlanych i naturalnych Lotniska Chopina w Warszawie” (mapa w skali 1:25 000), który zatwierdzony został przez Ministra Infrastruktury pismem DL-1-1.4703.1.2026 z dnia 20 kwietnia 2026 r.

Od zachodu teren inwestycji położony jest w obszarze objętym Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. z 2011 r. nr 128, poz. 4086 z późn. zm.).

Od północy teren inwestycji przylega do ulicy Komitetu Obrony Robotników - droga powiatowa, a od zachodu – do ulicy Żwirki i Wigury, która na tym odcinku stanowi drogę wewnętrzną Polskich Portów Lotniczych S.A. z siedzibą w Warszawie. Od wschodu granice terenu inwestycji sąsiadują z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od południa znajduje się teren niezabudowany (pozostała część działki nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05).

Wnioskiem o wydanie przedmiotowej decyzji objęto część działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05 o powierzchni 10 500 m², położonej u zbiegu ulic Żwirki i Wigury oraz Komitetu Obrony Robotników w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Teren inwestycji nie jest zabudowany.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów i budynków tut. Urzędu cała działka o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05 posiada powierzchnię 143 893 m² oraz stanowi użytek gruntu Bp (2 185 m²) – zurbanizowane tereny niezabudowane oraz RIIIa (71 286 m²) – grunty orne i Tr (70 422 m²) – tereny różne, własność firmy Vastint Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wnioskowaną inwestycję przewidziano na fragmencie użytku Tr.

Celem postępowania o ustalenie warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna, stąd wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p (wyrok NSA z 24 kwietnia 2012 r., sygn. II OSK 129/11).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. ustalenia warunków zabudowy, w drodze decyzji administracyjnej, wymaga każda zmiana zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli na danym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Należy wskazać, iż określenie sposobów zagospodarowania terenu i warunków zabudowy inwestycji następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 i 2 pkt 2 u.p.z.p.).

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla ww. terenu nie podjęto też uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łącnego** spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) **teren ma dostęp do drogi publicznej;**
- 3) **istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;**
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) **decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;**
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 61 ust.5 u.p.z.p. stanowi:

„Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.”

W przypadku gdy projektowana inwestycja nie spełnia choćby jednego z ustawowych warunków, na organie ciąży obowiązek **odmowy ustalenia warunków zabudowy** (wyrok NSA z 18 grudnia 2012 r., II OSK 1518/11). Oznacza to, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ nie ma w tym względzie dowolności, a ustalenia decyzji są zależne od regulacji prawnych dotyczących projektowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz obszaru, na którym takie zamierzenie ma być zlokalizowane (wyrok WSA w Gdańsku z 27 lutego 2020 r., II SA/Rz 728/19).

I. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. - dostęp do drogi publicznej.

Rozpatrując spełnienie powyższego warunku należy wskazać, iż w pierwotnym wniosku z 5 grudnia 2025 r. (zmienionym 15 stycznia 2026 r., 16 lutego 2026 r.) wnioskodawca wskazał, że dostęp do drogi publicznej i obsługę komunikacyjną wnioskowanej inwestycji realizował będzie od ulicy Żwirki i Wigury, która przylega od zachodu do terenu wnioskowanej i stanowi na tym odcinku drogę wewnętrzną do lotniska, będącą własnością PPL S.A.

Brak zgody PPL S.A. na obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji od ww. drogi wewnętrznej, o której mowa w pismach z 22 marca 2026 r. i 30 kwietnia 2026 r., oznacza brak możliwości połączenia wnioskowanej inwestycji z istniejącą drogą publiczną - ulicą Żwirki i Wigury, która na odcinku Port Lotniczy (granica terenu PL) - Wawelska jest drogą powiatową.

W związku z zawiadomieniem z 11 maja 2026 r. o zebraniu dowodów i materiałów w prowadzonym postępowaniu oraz wskazaniu, że ww. przesłanka nie jest spełniona, w piśmie z 1 czerwca 2026 r. (wpływ do BAIPP) pełnomocnik wnioskodawcy poinformował, że „teren objęty wnioskiem graniczy bezpośrednio z ul. Komitetu Obrony Robotników, stanowiącą drogę publiczną, co potwierdza możliwość zapewnienia dostępu komunikacyjnego dla inwestycji również niezależnie od rozwiązań przewidzianych od strony ul. Żwirki i Wigury”.

Wnioskodawca nie dokonał jednak zmiany wniosku w tym zakresie tj. nie wprowadził zmian do treści wniosku i nie przedstawił graficznie powiązania komunikacyjnego wnioskowanej inwestycji z ulicą Komitetu Obrony Robotników (droga powiatowa). Organ związany jest treścią wniosku i nie może go samodzielnie modyfikować, a samo przyleganie terenu inwestycji do drogi publicznej nie stanowi dostępu do drogi publicznej.

Z mapy zasadniczej miasta załączonej do wniosku wynika, że teren inwestycji na całym odcinku B-C-D-E przylegającym do ulicy Komitetu Obrony Robotników nie posiada istniejącego zjazdu, który mógłby stanowić połączenie komunikacyjne terenu wnioskowanej inwestycji z ww. drogą powiatową. W terenie faktycznie brak ww. zjazdu. Jak wynika z powyższego teren wnioskowanej inwestycji **nie posiada dostępu do drogi powiatowej ul. Komitetu Obrony Robotników.**

16 czerwca 2026 r. wnioskodawca dokonał korekty wniosku, w której określił, że **dostęp do drogi publicznej dla wnioskowanej inwestycji jest bezpośredni od ulicy Wirażowej** i jako identyfikator działki drogowej wskazał działkę o nr ewid. **2/18 z obrębu 2-06-05** (punkt 8.1 korekty wniosku).

W zmianie wniosku wskazano, że „działka nr 52, której część objęta jest niniejszym wnioskiem, posiada istniejący i bezpośredni zjazd na ul. Wirażową, która jest drogą publiczną”. Do wniosku załączono zaktualizowany załącznik „Proponowany sposób zagospodarowania terenu”, z którego nie wynika bezpośrednie połączenie komunikacyjne terenu wnioskowanej inwestycji z ulicą Wirażową.

Ulica Wirażowa na odcinku od ul. Komitetu Obrony Robotników do granic terenu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie w Warszawie stanowi drogę powiatową.

Granice terenu objętego wnioskiem oznaczone we wniosku literami A-B-C-D -E-F-G-H-I-J-K-A, **nie przylegają do ulicy Wirażowej, stąd teren wnioskowanej inwestycji nie posiada bezpośredniego dostępu do ww. drogi publicznej – ul. Wirażowej.**

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej to takie położenie działki względem drogi publicznej, które zapewnia możliwość obsługi komunikacyjnej tej działki z wyłączeniem konieczności wykorzystania innych terenów/działek, celem zapewnienia dojazdu.

Z art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 poz. 889) wynika, że zjazd to połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące **bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej** w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wskazana we wniosku działka drogowa o nr ewid. 2/18 z obrębu 2-06-05, oddalona jest od południowej granicy terenu objętego wnioskiem (odcinek H-I) o **ok. 630 m** (pomiar w linii prostej).

Wg informacji z rejestru gruntów tut. Urzędu działka o nr ewid 2/18 z obrębu 2-06-05, nazwa użytku dr – drogi, stanowi własność Skarbu Państwa, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Ww. działka leży w pasie terenu zajętym pod węzeł drogi ekspresowej S 79 (część Trasy N-S).

Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej, musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 5 marca 2013 r. II OSK 2078/11 wskazał, iż normatywne pojęcie "dostępu do drogi publicznej" w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy rozumieć jako **dostęp faktyczny i prawny**. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej **musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej**. Nie może być on **dostępem wyłącznie hipotetycznym**. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych. Podobne stanowisko zajął także WSA w Warszawie w wyroku z 17 stycznia 2017 r. IV SA/Wa 2374/16, WSA w Poznaniu w wyroku z 13 stycznia 2016 r. II SA/Po 1009/15 oraz WSA w Krakowie w wyrokach z 4 października 2017 r. II SA/Kr 230/17 oraz z 11 lutego 2014 r. II SA/Kr 988/13.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp nieruchomości do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren wnioskowanej inwestycji **nie posiada pośredniego dostępu do ulicy Wirażowej**, z uwagi na to, że na terenie działki 52 z obrębu 2-06-05 brak jest drogi wewnętrznej, która zapewniałaby możliwość skomunikowania terenu inwestycji z ulicą Wirażową znacznie oddaloną od terenu inwestycji (ok. 630 m). Ponadto z wizji w terenie wynika, że faktycznie brak jest zjazdu z ulicy Wirażowej na teren działki nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05. Na terenie działki 2/18 z obrębu 2-06-05 od strony działki 52 z obrębu 2-06-05 zlokalizowany jest parking i teren zieleni.

Jak wskazuje powyższe orzecznictwo inwestor powinien mieć zarówno prawną jak i faktyczną możliwość korzystania z terenu stanowiącego drogę publiczną lub z terenu mogącego stanowić drogę wewnętrzną komunikującą teren inwestycji z drogą publiczną. Przy tym niezależnie od tego, czy inwestycja ma mieć pośredni czy bezpośredni dostęp do drogi publicznej, musi to być dostęp istniejący w chwili wydawania decyzji.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w prawomocnym wyroku IV SA/Wa 1940/20 z 5 lutego 2021 r. wskazał, że: „niezależnie od tego, czy inwestycja ma mieć pośredni czy bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie jest kwestionowane że **musi to być dostęp istniejący w chwili wydawania decyzji**. Wolą ustawodawcy bowiem jednym z warunków uzyskania decyzji wz jest to, że teren inwestycji musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. **W rozpoznanej sprawie, teren inwestycji takiego dostępu nie ma, skoro na dzień wydania decyzji inwestycja nie leży bezpośrednio przy drodze publicznej, ani dostępu do tej drogi nie ma zapewnionego**

w sposób pośredni”.

Natomiast Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku stwierdził w wyroku z 14 lipca 2021 r., II SA/Gd 252/21, że: „Dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., rozumieć zatem należy jako zapewniający faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być bowiem dostępem wyłącznie hipotetycznym, lecz musi być realny, tj. pozwalający uznać, że działka, przez którą planowane jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną, może być wykorzystywana w takim właśnie celu (por. wyrok NSA z 12 grudnia 2017 r., II OSK 712/17, LEX nr 2431812 oraz powołane w nim orzecznictwo). **Celem przepisu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. jest zapewnienie, by inwestycja objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy posiadała obsługę komunikacyjną, niezbędną dla korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem.** Warunki tej obsługi muszą być zgodne z prawem (zob. A. Plucińska-Filipowicz (red.), M. Wierzbowski (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX/el. 2019)”.

Wnioski:

W niniejszej sprawie dla wnioskowanej inwestycji inwestor nie wykazał się zarówno bezpośrednim jak i pośrednim dostępem do drogi publicznej ul. Wirażowej. Wskazał jedynie w punkcie 8.1 korekty wniosku z 16 czerwca 2026 r., że dojazd odbywać się będzie bezpośrednio z ulicy Wirażowej. Teren inwestycji nie przylega do ulicy Wirażowej i jest od niej oddalony ok. 630 m, stąd nie ma bezpośredniego dostępu do ww. drogi publicznej.

Na terenie działki 52 z obrębu 2-6-05 nie istnieje faktycznie droga wewnętrzna umożliwiająca swobodne poruszanie się pojazdami, w tym służb ratowniczych, która wskazywałaby na dostępność komunikacyjną wnioskowanego terenu do ulicy Wirażowej. Powyższe potwierdza informacja z rejestru gruntów dla tej działki (brak użytku dr) oraz mapa zasadnicza w skali 1:1000 załączona do wniosku, na której nie widnieje droga wewnętrzna ze zjazdem w ulicę Wirażową. W terenie faktycznie brak ww. drogi wewnętrznej i zjazdu z niej w ulicę Wirażową oraz na wskazaną działkę 2/18 z obrębu 2-06-05.

Teren wnioskowanej inwestycji nie ma zapewnionego faktycznego dostępu do drogi publicznej od ulicy Wirażowej, wnioskowana inwestycja nie posiada połączenia komunikacyjnego z istniejącą drogą publiczną ul. Wirażową, niezbędnego do jej obsługi (planowanych jest 399 miejsc parkingowych), **co przesądza o niespełnieniu warunku wymienionego w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.**

II. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W pierwotnym wniosku z 5 grudnia 2025 r., uzupełnionym 15 stycznia 2026 r. wnioskodawca określił, że „zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych będzie realizowane w pierwszej kolejności we własnym zakresie, natomiast odprowadzenie nadmiaru wód przewidziano w trybie awaryjnym do sieci PPL (odprowadzającej wody do Potoku Służewieckiego), zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi na etapie postępowania środowiskowego”.

Wnioskodawca załączył do wniosku decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025 z 22 września 2025 r. dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w której w istotnych warunkach korzystania ze środowiska określono, że:

„2.2.42. zapewnić retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, z zastosowaniem zbiorników retencyjnych (podziemnych i otwartych) i urządzeń zielono-błękitnej infrastruktury, takich jak muldy chłonne, ogrody deszczowe itp.; część wód wykorzystywać na potrzeby podlewania terenów zieleni lub inne potrzeby gospodarcze; **nadmiar wód ze zbiorników może być odprowadzany do Potoku Służewieckiego, zgodnie z warunkami Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie**”.

Do wniosku załączono warunki techniczne na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie z 4 lutego 2021 r., znak: WA.6.6.434.7.1.2021.JS, z którego wynika, że:

- „1. Wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności należy zagospodarować na terenie własnym, w **obiekcie/obiektach małej retencji miejskiej**. Do obiektów małej retencji miejskiej można zaliczyć:
- a) Trawniki uformowane w sposób pozwalający na zatrzymanie objętości wody (np. obniżone względem powierzchni uszczelnionych),
 - b) Niecki terenowe do których skierowany jest odpływ wody z powierzchni uszczelnionych,
 - c) Ogrody deszczowe do których skierowany jest odpływ wody,
 - d) Zbiorniki otwarte, stawy zasilane jedynie wodami opadowymi i roztopowymi,
 - e) Studnie chłonne, zbiorniki rozsączające, inne obiekty o określonej objętości służące do retencji wód opadowych i wegetacji roślin.

Warunek retencji uznaje się za spełniony, jeżeli zostaną wykonane obiekty retencyjne o objętości odpowiadającej sumie opadu co najmniej 30 mm (3 m^3 na 100 m^2 powierzchni uszczelnionej), np. na 100 m^2 powierzchni odwadnianej należy przyjąć 6 m^2 ogrodu deszczowego o warstwie czynnej 0,5 m.

2. Część wód niezagospodarowanych w sposób określony w pkt 1 można odprowadzić **do zbiornika retencyjnego wykonanego na terenie własnym, a z niego nadmiar do odbiornika, tj. Potoku Służewieckiego**. Natężenie odprowadzanych wód do odbiornika nie może przekroczyć wartości spływu ze zlewni naturalnej”.

Pomimo wezwania we wniosku nie określono wielkości wód opadowych i roztopowych z terenu wnioskowanej inwestycji oraz nie przedłożono aktualnych dokumentów gwarantujących możliwość awaryjnego odprowadzania nadmiaru wód opadowych i roztopowych do odbiornika – Potoku Służewieckiego z planowanych zbiorników retencyjnych zgodnie z ww. warunkami technicznymi. We wniosku wnioskodawca nie wskazał też obiektów małej retencji miejskiej (w załączniku C), które zostały wymienione w punkcie 1 warunków technicznych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W prowadzonym postępowaniu wyjaśniającym ustalono, że spółka PPL S.A. nie wyraża zgody na odprowadzanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lotniska, co wynika z pism z 22 marca 2026 r. i z 30 kwietnia 2026 r.

16 czerwca 2026 r. wnioskodawca dokonał zmiany wniosku określając, iż wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na własnym nieutwardzonym terenie i do dwóch zbiorników retencyjnych o pojemności min. 30 m³ i max. 512 m³ (załącznik C korekty wniosku) bez konieczności odprowadzania nadmiaru ww. wód do istniejącej kanalizacji deszczowej.

Brak awaryjnego odprowadzania nadmiaru wód opadowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych do odbiornika, w szczególności przy zaplanowanej minimalnej pojemności zbiorników retencyjnych (30 m³) i minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej 1 305m², w tym ok. 772 m² (ok. 7,4%) na gruncie rodzimym, w przypadku nawalnych deszczy może spowodować zalewanie terenu inwestycji i działek sąsiednich.

Warunki techniczne Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wskazały, że część wód wód opadowych i roztopowych rekomenduje się odprowadzić do zbiornika retencyjnego wykonanego na terenie własnym, a z niego nadmiar tych wód do odbiornika, tj. Potoku Służewieckiego, poprzez istniejący system kanalizacji deszczowej.

Przelew awaryjny dla zaplanowanych zbiorników retencyjnych jest niezbędny, gdyż zabezpiecza przed niekontrolowanym przelaniem nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz podtopieniem terenów w trakcie nawalnych deszczy. Powyższy wymóg wynika z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), który zabrania odprowadzania wód opadowych i roztopowych na działki sąsiadujące ze szkodą dla nich.

W złożonym wniosku i w trakcie prowadzonego postępowania wnioskodawca nie wykazał, że ma możliwość awaryjnego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do Potoku Służewieckiego, poprzez istniejący system kanalizacji deszczowej, zgodnie z załączonymi do wniosku warunkami technicznymi.

Wnioski:

Z zebranego materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika, że złożona korekta wniosku z 16 czerwca 2026 r. w zakresie sposobu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych **nie jest zgodna z warunkami technicznymi** Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie zawartymi w piśmie z 4 lutego 2021 r. oraz istotnymi warunkami korzystania ze środowiska określonymi na etapie postępowania środowiskowego (pkt 2.2.42 decyzji nr 362/OŚ/2025 z 22 września 2025 r.).

We wniosku nie wskazano obiektów małej retencji miejskiej oraz nie przewidziano awaryjnego odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych z planowanych zbiorników retencyjnych do Potoku Służewieckiego, co przy zaplanowanej minimalnej wielkości zbiorników retencyjnych oznacza brak spełnienia wymogów określonych w art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

Zagospodarowanie oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezgodnie z ww. warunkami technicznymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz brak gwarancji od gestorów istniejącego uzbrojenia na awaryjne odprowadzenie nadmiaru tych wód z planowanych zbiorników retencyjnych do Potoku Służewieckiego, uniemożliwi prawidłowe

korzystanie z planowanego obiektu budowlanego, stąd **warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 z uwzględnieniem ust. 5 u.p.z.p. nie został spełniony.**

III. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. - zgodność z przepisami odrębnymi tj. z art. 72 ust. 3 ustawy ooś.

Zgodnie z art. 52 ust. 2a, w związku z art. 64 ust.1 u.p.z.p. do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy inwestor dołącza decyzje, których obowiązek uzyskania wynika z przepisów odrębnych, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 72 ust. 3 ustawy ooś. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję o warunkach zabudowy co wynika z art. 86 pkt 2 ustawy o.o.ś. Oznacza to, że organ ustalający warunki zabudowy powinien dokonać analizy, czy inwestycja o określonych we wniosku parametrach spełnia warunki i ustalenia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W wyroku II SA/Rz 324/20 z 15 grudnia 20220 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie wskazał, że cyt.: „Jak wynika z treści art. 86 pkt 2 ustawy środowiskowej decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1. Następstwem prawnym rozwiązania przyjętego w art. 86 ustawy środowiskowej **jest pełne związanie organu wydającego decyzję** o lokalizacji inwestycji celu publicznego – tak NSA w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., II OSK 710/11, który wprowadzie dotyczył decyzji o warunkach zabudowy, niemniej – jak już wyżej zaznaczono – wyrażony w nim pogląd znajduje swoje uzasadnienie również w odniesieniu do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ma zatem charakter sui generis "rozstrzygnięcia wstępnego" względem przyszłego zezwolenia na realizację konkretnego przedsięwzięcia i pełni względem niego w istocie funkcję prejudycjalną - wyrok WSA w Poznaniu z 2 marca 2011 r., II SA/Po 785/10.

Badanie zgodności decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z wymogami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jest podstawowym obowiązkiem organów administracji wydających decyzję lokalizacyjną. Jeżeli istnieje **rozbieżność pomiędzy lokalizacją inwestycji**, wskazywaną w postępowaniu zakończonym decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach a lokalizacją przyjętą w postępowaniu w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego, **to nie można przyjąć, że decyzja lokalizacyjna realizuje rygor związania**, o którym mowa w art. 86 pkt 2 ustawy środowiskowej – zob. w tej materii wyroku NSA z 16 lipca 2019 r. II OSK 2278/17, z dnia 1 lutego 2013 r. II OSK 2520/12”.

W niniejszej sprawie przeanalizowano warunki i ustalenia wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. załączonej do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, oraz charakterystykę przedsięwzięcia.

W poniżej tabeli przedstawiono porównanie parametrów przedsięwzięcia określonego w decyzji nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach z parametrami wskazanymi we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Lokalizacja charakterystyczne parametry przedsięwzięcia	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach parametry przedsięwzięcia	Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy parametry przedsięwzięcia
1	2	3
Lokalizacja – działki o nr ewidencyjnych:	52, 2/15, 2/16, 2/25 obręb 2-06-05	część działki 52 z obręb 2-06-05
Powierzchnia terenu inwestycji planowana do przekształcenia	14,72 ha	1,05 ha
Zakres inwestycji - liczba budynków/obiektów z funkcjami zabudowy	39 budynków , w tym: 33 budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i bez usług: MW i MWU i 4 budynki biurowo-usługowe - UB/U z garażami i parkingami naziemnymi, garaż nadziemny z usługami i handlem – G/U/UH, remont zabytkowego budynku spichlerza ze zmianą jego funkcji na usługowo-biurową - U/UB.	1 budynek biurowy z usługami- UB/U oraz wiata śmietnikowa, totem informacyjny
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą	ok. 13,08 ha	nie występuje we wniosku o wz
Pow. zabudowy usługowej z infrastrukturą	ok. 13,07 ha	ok. 1,05 ha
Pow. użytkowa garaży i parkingów samochodowych z infrastrukturą	ok. 7,17 ha	1,30 ha
Długość dróg o nawierzchni twardej	ok. 3,6 km	ok. 0,237 km
Max liczba miejsc parkingowych w garażu/garażach podziemnych	2 672 mp	369 mp
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie inwestycji	27,6%	12,43%
Obszar oddziaływania	100 m od terenu inwestycji	ok. 30 m od terenu inwestycji

Powyższe wskazuje na **rozbieżność wniosku z załączoną decyzją** o środowiskowych uwarunkowaniach, w zakresie: **lokalizacji inwestycji, planowanych funkcji, charakterystycznych parametrów przedsięwzięcia**, w szczególności minimalnego procentowego udziału powierzchni

biologiczne czynnej w terenie inwestycji i wielkości obszaru oddziaływania inwestycji.

W zakresie lokalizacji teren objęty wnioskiem **nie obejmuje** działek o nr ewid. 2/15, 2/16, 2/25 obręb 2-06-05 wyszczególnionych w ww. decyzji, położonych od terenu wnioskowanej inwestycji w odległościach odpowiednio ok.: 240 m, 269 m i 550 m, a działkę o nr ewid. 52 z obręb 2-06-05 (14,39 ha) obejmuje tylko na niewielkim fragmencie (1,05 ha) od strony północnej.

W zakresie funkcji, przedsięwzięcie w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oprócz funkcji usługowych (4 budynki biurowo-usługowe - UB/U), **obejmowało funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i bez usług** (33 budynki MW i MWU) oraz **garaż nadziemny z usługami i handlem (G/U/UH), remont** zabytkowego budynku spichlerza ze zmianą jego funkcji na usługowo-biurową (U/UB), które **nie występują we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**.

Z powyższej tabeli wynika także **brak zbieżności** złożonego wniosku z załączoną do wniosku decyzją nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r., w zakresie charakterystycznych parametrów przedsięwzięcia, w szczególności dotyczy to wielkości powierzchni terenu przewidzianego do przekształcenia, powierzchni zabudowy usługowej z infrastrukturą, powierzchni użytkowej garaży i parkingów samochodowych z infrastrukturą, maksymalnej liczby miejsc parkingowych w garażu/ garażach podziemnych, długości dróg o nawierzchni twardej.

Również minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej w terenie inwestycji określony we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy **nie jest zgodny** z punktem 2.2.1 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z decyzji nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach wynika, także niezgodność w zakresie **obszaru oddziaływania** planowanego przedsięwzięcia, który w decyzji został określony na 100 m od terenu inwestycji, natomiast we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy inwestor - ok. 30 m od terenu inwestycji, co ma także wpływ na ustalenie kręgu stron postępowania w sprawie warunków zabudowy.

Przeanalizowano punkt I. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w którym ustalono środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków biurowych wraz z usługami, wielokondygnacyjnymi garażami naziemnymi i podziemnymi, zjazdami, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie działek ewid. nr 52, 2/15, 2/16, 2/25 obręb 2-06-05, przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwagi na przekroczenie **pięciu progów kwalifikacyjnych** przedsięwzięcia, wymienionych w rozporządzeniu ooś tj.:

- 1) instalacji do naziemnego magazynowania produktów naftowych, tj. zbiorników na olej o łącznej pojemności powyżej 3 m³ (§ 3 ust. 1 pkt 37 lit. b);
- 2) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie);
- 3) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha (§ 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie);

- 4) garaży, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha (wymienioną w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia ooś, w związku z § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1724);
- 5) dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości nie mniejszej niż 1 km (wymienioną w § 3 ust. 1 pkt 62).

W decyzji nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. **w punkcie I. nie ustalono etapowania** inwestycji, w tym etapu realizacyjnego wskazanego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy przedsięwzięcia polegającego na budowie jednego obiektu tj. **budynku biurowego** wraz z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, wiatą śmietnikową, totemem informacyjnym i drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, położonej przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, w ramach którego zaplanowano realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w związku z przekroczeniem **jednego progu kwalifikacyjnego** przedsięwzięcia, wymienionego w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia ooś tj. garażu podziemnego i parkingu naziemnego wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha, wynoszącej wg wniosku 1,3 ha.

Jak wynika z powyższego **ustalenia w punkcie I. decyzji** o środowiskowych uwarunkowaniach **dotyczą zamierzenia inwestycyjnego**, w ramach którego realizowanych będzie **pięć przedsięwzięć** mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwagi na przekroczenie progów kwalifikacyjnych określonych w przepisach rozporządzenia ooś, natomiast **we wniosku** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przedstawiono zamierzenie inwestycji w ramach którego realizowane będzie **jedno przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać** z uwagi na przekroczenie jednego progu kwalifikacyjnego określonego w rozporządzeniu ooś.

Powyższe wskazuje na rozbieżność zakresu inwestycji wskazanej w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z zakresem określonym w złożonym wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeanalizowano zapisy w punkcie II.1. decyzji nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r., w którym określono **rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia - budowa zespołu budynków** mieszkalnych wielorodzinnych i budynków biurowych wraz z usługami, wielokondygnacyjnymi garażami naziemnymi i podziemnymi, zjazdami, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie działek ewid. nr 52, 2/15, 2/16, 2/25 obręb 2-06-05. W związku z powyższym rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia nie są zbieżne.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia - **budowa budynku biurowego** wraz z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, wiatą śmietnikową, totemem informacyjnym i drogą wewnętrzną, na części działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05.

Powyższe także wskazuje, że zarówno **rodzaj jaki i miejsce realizacji przedsięwzięcia** określone w punkcie II.1. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach **nie są zbieżne** ze złożonym wnioskiem

o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczy przedsięwzięcia będącego zespołem 39 budynków o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania terenu, a nie jednego budynku o funkcji usługowej wskazanego we wniosku. Ponadto ww. decyzja obejmuje działki o nr ewid. 2/15, 2/16, 2/25 z obręb 2-06-05, które nie występują we wniosku inwestora, a działka 52 z obręb 2-06-05 objęta jest w całości, we wniosku objęto teren ww. działki w niewielkim procencie (ok. 7,3%). Przedmiotowa okoliczność dowodzi, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została ustalona inaczej w zakresie miejsca realizacji przedsięwzięcia niż inwestycja zaplanowana w złożonym wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeanalizowano punkt II.2 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w którym w szczególności określono:

2. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, w tym:

2.2.1. „wprowadzić **nie mniej** niż 40654 m² (27,6%) powierzchni biologicznie czynnej, w tym minimum 27154 m² na terenie zapewniającym naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, liczonej jako 100% zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ oraz na terenie tarasów, stropodachów oraz innych powierzchniach zapewniających naturalną vegetację roślin, liczonej jako 50%, zgodnie z ww. ustawą, tj. 13250 m² na stropach garaży oraz 250 m² na dachach budynków”

We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zaplanowano minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej wynoszącą 1 305 m², co stanowi **12,43%** udziału w terenie inwestycji i wskazuje na **niezgodność wniosku z ww. warunkiem** w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – **27,6%**.

2.2.9. „wykonać naziemny otwarty zbiornik retencyjny o powierzchni minimum 808 m² oraz muldy chłonne o powierzchni nie mniejszej niż 275 m²”

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie przewiduje naziemnego otwartego zbiornika retencyjnego.

2.2.10. „wykonać ogrody deszczowe o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²”

We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wskazuje się ww. ogrodów deszczowych i muld chłonnych.

2.2.42. „zapewnić retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, z zastosowaniem zbiorników retencyjnych (podziemnych i otwartych) i urządzeń zielono-błękitnej infrastruktury, takich jak muldy chłonne, ogrody deszczowe itp.; część wód wykorzystywać na potrzeby podlewania terenów zieleni lub inne potrzeby gospodarcze; nadmiar wód ze zbiorników może być odprowadzany do Potoku Służewieckiego, zgodnie z warunkami Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie”.

Sposób zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych określony we wniosku inwestora nie przewiduje urządzeń zielono-błękitnej infrastruktury i **nie jest zgodny z warunkami technicznymi** Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie, w których rekomenduje się odprowadzenie nadmiaru ww. wód do Potoku Służewieckiego.

2.2.54. „w celu zabezpieczenia dostaw energii elektrycznej w sytuacjach awaryjnych zastosować **agregaty prądotwórcze o łącznej mocy elektrycznej nie większej niż 3,2 MW**; agregaty uruchamiać wyłącznie w sytuacji awarii dostaw prądu sieciowego oraz w celu utrzymania w należytym stanie technicznym 1 raz w miesiącu przez 60 minut,”

We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie przewidziano agregatów prądotwórczych do awaryjnego zasilania wnioskowanej inwestycji.

Przeanalizowano punkt II.3 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w którym określono:

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, tym:

3.1.3. „zaprojektować na terenie inwestycji: muldy chłonne, 2 otwarte zbiorniki retencyjne, retencję w zbiornikach podziemnych i retencję kanałową o minimalnej łącznej pojemności wynoszącej ok. 6011 m³”.

Zgodnie z wnioskiem przewiduje się dwa zbiorniki retencyjne podziemne o max pojemności 512 m³, co nie jest zbieżne z powyższym wymaganiem. We wniosku na terenie inwestycji nie przewiduje się muld chłonnych, otwartych zbiorników retencyjnych, retencji kanałowej.

W punkcie II. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach **nie określa się etapowania** planowanego przedsięwzięcia, w tym etapu wskazanego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Z powyższej analizy wynika, że nie można zgodzić się ze stanowiskiem inwestora, że „realizacja wnioskowanego budynku stanowi etap planowanego przedsięwzięcia określonego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r., a parametry wskazane we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mieszczą się w zakresie przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stąd nie występuje rozbieżność pomiędzy zakresem decyzji środowiskowej a wnioskiem o wydanie wz”.

Jak wskazała przeprowadzona analiza zakres inwestycji i planowanych robót określony w charakterystyce przedsięwzięcia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach **nie jest zbieżny z zakresem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.**

Decyzja nr 362/OŚ/2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z 22 września 2025 r. **nie określa etapowania przedsięwzięcia** zarówno w ustaleniach decyzji (pkt I. decyzji) jak i w istotnych warunkach korzystania ze środowiska oraz w wymaganiach dotyczących ochrony środowiska (pkt II decyzji), którego można by było odnosić do zaplanowanych etapów, w tym do etapu wnioskowanej inwestycji. Również załącznik graficzny nr 2 do ww. decyzji pn. „Plan zagospodarowania terenu” z oznaczonymi numerami inwentaryzacyjnymi drzew do zachowania i do przesadzenia, nie przedstawia w legendzie i na mapie etapowania planowanego przedsięwzięcia.

Wnioskodawca wskazał, że „realizacja inwestycji została podzielona na etapy odpowiadające rzeczywistym możliwościom organizacyjnym, finansowym i inwestycyjnym Wnioskodawcy.

Na obecnym etapie inwestor posiada przygotowanie organizacyjne i finansowe dla realizacji budynku B1, natomiast dalsze etapy przedsięwzięcia będą realizowane sukcesywnie, w zależności od harmonogramu inwestycyjnego, uwarunkowań planistycznych oraz sytuacji rynkowej”.

W żadnym dokumencie wnioskodawca nie przedstawił, jak ma wyglądać i na czym polegać będzie etapowanie przedsięwzięcia oraz jak przyporządkować ustalenia i warunki środowiskowe określone w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do planowanego etapowania przedsięwzięcia, co oznaczać może „obejście” ustaleń i warunków określonych w decyzji nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. np. w zakresie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej i oddziaływania przedsięwzięcia. Ponadto wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla jednego budynku z 39 planowanych oznaczać by mogło konieczność wydania decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych obiektów/budynków, co nie jest zgodne zarówno z ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach jak i nie wynika z uwarunkowań planistycznych, bowiem organ określa warunki dla całego założenia urbanistycznego na danym terenie i bada wskaźniki urbanistyczne łącznie, a nie dla poszczególnych budynków z osobna. Zakres planowanej inwestycji określony w złożonym wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinien być zgodny z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach ponieważ wywiera wpływ na ocenę warunków badanych w toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioski:

W niniejszej sprawie zakres inwestycji i planowanych robót, określony w charakterystyce przedsięwzięcia w postępowaniu o decyzję środowiskową **nie jest zbieżny** z zakresem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Ze złożonego wniosku i załączonej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynika, że istnieją rozbieżność pomiędzy rodzajem, parametrami i miejscem realizacji przedsięwzięcia, wskazanymi w postępowaniu zakończonym ostateczną decyzją nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach a rodzajem, lokalizacją i parametrami określonymi we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Brak zbieżności w ww. zakresie powoduje, że nie można przyjąć, że wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy realizuje rygor związania, o którym mowa w art. 86 pkt 2 ustawy ooś.

Określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, istotne warunki korzystania ze środowiska i wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, dotyczą innej inwestycji, a odnoszenie ich do wnioskowanej inwestycji w szczególności w zakresie kwalifikacji przedsięwzięcia, wielkości powierzchni biologicznie czynnej, obszaru oddziaływania, sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazuje **na brak zgodności wniosku inwestora z ww. decyzją środowiskową.**

W przedmiotowej sprawie warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. - zgodność z przepisami odrębnymi tj. z art. 72 ust. 3 ustawy ooś nie został spełniony, z uwagi na załączenie do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach niezgodnej ze złożonym wnioskiem i nie odnoszącej się do inwestycji wskazanej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

IV. Objęcie wnioskiem części działki nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05 nie jest zgodne z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., w związku z art. 1 ust. 4, art. 53 ust.3 pkt 2, art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

W złożonym wniosku teren inwestycji stanowi fragment działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05 o powierzchni 10 500 m² (**1,05 ha**), położonej przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. We wniosku określono granice terenu objętego wnioskiem w pkt. 7.2.1 oraz przedstawiono na załączniku graficznym linią przerywaną i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A.

Teren inwestycji wskazany w złożonym wniosku wyodrębniony został z działki ewidencyjnej **nr 52** z obrębu 2-06-05 o powierzchni 143 893 m² (ok. **14,39 ha**), stanowiącej własność inwestora.

Ze złożonego wniosku wynika, że teren na którym przewiduje się realizację wnioskowanej inwestycji nie posiada faktycznego dostępu do drogi publicznej – ul. Wirażowej, co oznacza, że **bez prawidłowego dojazdu i obsługi komunikacyjnej nie jest możliwe samodzielne funkcjonowanie wnioskowanej inwestycji na wskazanym terenie.**

Do wniosku inwestor załączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla całego planowanego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego teren działek o nr. ewid. 2/15, 2/16, 2/25, 52 z obrębu 2-06-05, których jest właścicielem, o łącznej powierzchni 147 205 m² (**14,72 ha**).

Objęcie decyzją o warunkach zabudowy części działki ewidencyjnej w świetle art. 59 ust. 1 u.p.z.p. **jest dopuszczalne jedynie wyjątkowo i musi wynikać ze szczególnych uwarunkowań**, np. część działki objęta ustaleniami planu miejscowego czy decyzją wydaną w trybie tzw. specustaw - wyrok NSA z 2 marca 2021 r., II OSK 270/21.

Również w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 stycznia 2025 r., II OSK 1313/24 wskazano, że:

„Zgodnie z dominującym w orzecznictwie poglądem co do zasady niedopuszczalne jest ustalenie warunków zabudowy dla terenu obejmującego tylko część działki lub działek ewidencyjnych, chyba że w konkretnym przypadku jest to uzasadnione szczególnymi względami faktycznymi lub prawnymi (por. wyroki NSA z dnia 16 stycznia 2018 r. II OSK ...3/17, 3 lipca 2019 r. II OSK 2153/17, 23 września 2020 r. II OSK 1069/20, 3 sierpnia 2021 r. II OSK 1351/21, 22 lutego 2023 r. II OSK 552/20).

W ramach tej linii orzeczniczej wskazuje się, że przewidziany w art. 52 ust. 2 pkt 1 i art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 § 1 u.p.z.p. obowiązek określenia granic terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy oraz linii rozgraniczających teren inwestycji powinien być realizowany z wykorzystaniem danych dotyczących działek ewidencyjnych uwidocznionych na stosownej mapie (ww. wyrok II OSK ...3/17). Wielokrotnie Naczelny Sąd Administracyjny zwracał uwagę, że przez "teren", o którym mowa w art. 59 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt 1-4 u.p.z.p. **trzeba rozumieć obszar jednej lub kilku konkretnie określonych działek ewidencyjnych, a nie fragment działki ewidencyjnej**, na którym inwestor planuje realizację inwestycji. Objęcie zaś decyzją o warunkach zabudowy części działki ewidencyjnej jest dopuszczalne jedynie **wyjątkowo** i musi wynikać ze szczególnych uwarunkowań, np. część działki jest objęta ustaleniami planu miejscowego lub decyzją wydaną w trybie tzw. specustaw bądź planowana jest inwestycja liniowa, która z natury rzeczy obejmuje jedynie część działek przy znacznej ich liczbie (por. wyroki NSA z dnia 13 lipca 2023 r. II OSK ...9/22, 3 sierpnia 2021 r. II OSK 1351/21, 14 listopada 2018 r. II OSK 2758/16, 23 września 2020 r. II OSK 1069/20)”.

Ze złożonego wniosku nie wynikały żadne szczególne uwarunkowania wynikające z ww. orzecznictwa, a do wniosku załączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla całego zamierzenia inwestycyjnego planowanego przez inwestora obejmującego całe działki ewidencyjne.

Organ podjął czynności wyjaśniające, które pozwoliłyby na ustalenie istotnych okoliczności objęcia wnioskiem części działki ewidencyjnej oraz wskazanie przez inwestora szczególnych uwarunkowań objęcia wnioskiem części działki ewidencyjnej nr 52 z obrębu 2-06-05 – wezwanie z 15 grudnia 2026 r. i z 29 stycznia 2026 r.

Wnioskodawca w odpowiedzi na powyższe wezwania poinformował, że objęcie wnioskiem części działki ewidencyjnej wynika z przyjętego **etapowania realizacji inwestycji, dopuszczonego w decyzji** o środowiskowych uwarunkowaniach oraz z projektowanego podziału funkcjonalnego terenu.

Przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust.3 pkt 2 u.p.z.p. analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wskazała, że w przedmiotowej sprawie **istnieje wymóg wskazania przez inwestora działki ewidencyjnej w całości, a nie tylko jej fragmentu**, co pozwoli na prawidłowe zbadanie jej dopuszczalności na wskazanym terenie.

Decyzja o warunkach zabudowy określa czy i na jakich warunkach, wnioskowana zabudowa jest dopuszczalna, ustala urbanistyczne ramy dla danego terenu, co umożliwia realizację inwestycji w późniejszym pozwoleniu na budowę, gdzie zatwierdzany jest projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego i wydawane jest pozwolenie na budowę dla danego etapu wskazanego przez inwestora.

Załączona do wniosku decyzja nr 362/OŚ/2025 r. z 22 września 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, na której etapowanie powołuje się inwestor, **ustala środowiskowe uwarunkowania** realizacji dla przedsięwzięcia planowanego **na całych działkach** należących do inwestora. Z decyzji tej **nie wynika realizacja przedsięwzięcia w etapach realizacyjnych**, wnioskodawca nie przedstawia ich także na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Na brak etapowania przedsięwzięcia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazują: rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia – pkt II.1 decyzji; istotne warunki korzystania ze środowiska – pkt II.2 decyzji; wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś – pkt II.3 decyzji, które dotyczą całego zamierzenia inwestycyjnego planowanego przez inwestora.

Z ustaleń i uzasadnienia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach **nie wynika i nie jest możliwe do rozróżnienia etapowanie przedsięwzięcia**. Również załącznik graficzny nr 2 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie przedstawia etapów realizacyjnych, w tym etapu wskazanego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Jedynie w załączniku nr 1 decyzji zasygnalizowano możliwość etapowania przez inwestora planowanego przedsięwzięcia, ale nie określono charakterystyki poszczególnych etapów i nie podano ich w ustaleniach i warunkach wydanej decyzji.

Ustalenie warunków zabudowy dla jednego budynku w pierwszym etapie realizacyjnym **na fragmencie działki** mogłoby prowadzić do konieczności wydania decyzji o warunkach zabudowy dla

poszczególnych budynków/obiektów planowanych na terenie objętym decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, co jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego.

Przy czym należy wskazać, iż całe przedsięwzięcie objęte ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach obejmuje budowę: 33 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i bez usług (MW, MWU), 4 budynki biurowo - usługowe (UB/U), 1 garaż nadziemny z funkcją usługowo-handlową (G/U/UH) oraz remont zabytkowego spichlerza ze zmianą funkcji na funkcje usługowo-biurowe (U/UB), **łącznie 39 budynków**, połączonych ze sobą technologicznie wspólną infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną, powierzchnią biologicznie czynną. Decyzja o warunkach zabudowy określa warunki dla całego założenia (np. zespołu budynków) na danym terenie. Organ bada wskaźniki urbanistyczne łącznie, a nie dla poszczególnych budynków z osobna.

Późniejszy projekt budowlany i decyzja o pozwoleniu na budowę faktycznie definiują etapy prac realizacyjnych, stąd inwestor może wybudować część obiektów, pod warunkiem, że mogą one samodzielnie funkcjonować. Taką możliwość zasygnalizowano w charakterystyce przedsięwzięcia (zał. nr 1) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym etapy realizacyjne zamierzenia inwestycyjnego, które nie są możliwe do rozróżnienia w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie mogą stanowić uzasadnienia do objęcia przedmiotowym wnioskiem fragmentu działki o nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, który nie posiada dostępu do drogi publicznej i tym samym obsługi komunikacyjnej dla wnioskowanego budynku biurowo-usługowego.

W decyzji o warunkach zabudowy etapowanie inwestycji nie występuje, gdyż dokument ten określa jedynie urbanistyczne ramy dla terenu, co umożliwia elastyczną realizację inwestycji w późniejszym pozwoleniu na budowę. Fakt etapowania inwestycji w momencie ubiegania się przez inwestora o potwierdzenie tej okoliczności powinien zostać wykazany stosownymi dowodami (dokumentami). Ponadto, z opisu samej inwestycji także powinno wynikać, że realizacja przedsięwzięcia będzie przebiegała w poszczególnych etapach, które są możliwe do rozróżnienia.

Zawiadomieniem z 11 maja 2026 r. poinformowano inwestora o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, wskazano także, że w przedmiotowej sprawie istnieje przeszkoda w zakresie dopuszczenia nowej zabudowy **na części działki** ewidencyjnej, co stanowi przesłankę zależną od strony, która może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony – art. 79a § 1 K.p.a.

Wnioskodawca nie skorygował wniosku w ww. zakresie, natomiast w pismach z 1 czerwca 2026 r. i 16 czerwca 2026 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w tej sprawie wskazując, że zasadne jest złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla części działki ewidencyjnej oraz, że realizacja inwestycji została podzielona na etapy odpowiadające rzeczywistym możliwościom organizacyjnym, finansowym i inwestycyjnym wnioskodawcy, a racjonalne etapowanie przedsięwzięcia wynika z uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych nieruchomości oraz z skali całego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego ponad 15 ha terenu.

W decyzji o warunkach zabudowy dla terenu inwestycji obejmującej część działki ewidencyjnej organ powinien zawrzeć uzasadnienie faktyczne i prawne dla tak wskazanego przez inwestora terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W przedmiotowej sprawie inwestor nie przedstawił uzasadnienia faktycznego i prawnego do wydania decyzji o warunkach zabudowy na części działki o nr ewid. 52 z obręb. 2-06-05.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się dla określonego przez wnioskodawcę terenu inwestycji – stosownie do art. 59 ust. 1 u.p.z.p.

Teren inwestycji ocenia się pod względem przesłanek określonych z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. oraz ustala się na nim parametry i wskaźniki zabudowy – stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116).

Organ stoi na stanowisku, iż pomimo obowiązujących zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach wykonawczych, aktualność zachowań wskazany wyżej kierunek wykładni, że ustalenie warunków zabudowy powinno odnosić się do terenu inwestycji, którym jest działka ewidencyjna lub kilka połączonych ze sobą działek ewidencyjnych. Teren inwestycji powinien więc stanowić zwarty fragment gruntu, na którym inwestor planuje zrealizować przedsięwzięcie.

Przez "teren" o którym mowa art. 59 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. należy rozumieć obszar jednej lub kilku konkretnie określonych działek ewidencyjnych, a nie fragment działki ewidencyjnej, na którym inwestor planuje etapy realizacyjne inwestycji połączone ze sobą technologicznie poprzez wspólną infrastrukturę.

Objęcie wnioskiem części działki ewidencyjnej nie może prowadzić do „obejścia” ustaleń i warunków określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach np. w zakresie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej, czy zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Ponadto objęcie wnioskiem części działki ewidencyjnej nie może oznaczać „obejścia” przepisów art. 14 ust. 6a u.p.z.p. z uwagi na powierzchnię sprzedaży dla funkcji usługowo-handlowych zaplanowaną w pierwszym etapie realizacyjnym wynoszącą 1990 m², co w związku z planowanymi funkcjami usługowo-handlowymi na dalszych etapach oznaczać może, że dla planowanego zespołu zabudowy z wspólną infrastrukturą wskazanego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wielkość ww. parametru przekroczy 2 000 m² i wymagać będzie dla swej lokalizacji sporządzenia planu miejscowego.

Ponadto objęcie wnioskiem części działki ewidencyjnej nie może prowadzić ani ograniczenia ochrony praw właścicieli nieruchomości sąsiednich. Ocenie powinien podlegać rzeczywisty wpływ całego zamierzenia inwestycyjnego, a nie wyłącznie pojedynczego etapu przedstawionego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Pojęcie terenu określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. odnosi się do pojęcia działki budowlanej z art. 2 pkt 12 u.p.z.p., którą stanowi co najmniej jedna działka ewidencyjna. Przez "teren", o którym mowa w art. 59 ust. 1, a także w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. należy więc rozumieć obszar jednej lub kilku konkretnie określonych działek ewidencyjnych, a nie fragment działki ewidencyjnej, na którym inwestor zaplanował realizację inwestycji” (wyrok NSA z dnia 3 sierpnia 2021 r., sygn. akt II OSK 1351/21).

Wnioski:

W przedmiotowej sprawie ustalenie warunków zabudowy należy odnosić do działki objętej wnioskiem jako całości, nie zaś jedynie tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana. Tym samym podział zamierzenia inwestycyjnego na odrębne wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej samej działki nie jest uzasadniony i zmierza do „obejścia” przepisów prawa.

Wymóg wskazania przez inwestora działki ewidencyjnej w całości, a nie tylko fragmentu przewidzianego do zabudowy, służy precyzyjnemu określeniu stanu faktycznego i prawnego terenu przewidzianego pod realizację inwestycji oraz jest niezbędny dla prawidłowego zbadania jej dopuszczalności, a także ewentualnego określenia warunków zabudowy.

W ocenie organu w niniejszej sprawie nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla części działki nr ewid. 52 z obrębu 2-06-05, bowiem takie wydzielenie terenu inwestycji nie jest uzasadnione szczególnymi względami faktycznymi ani prawnymi. Wskazane przez wnioskodawcę etapowanie realizacyjne inwestycji nie stanowi takiego uzasadnienia, nie wynika też z załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i może prowadzić do „obejścia” ustaleń i warunków w niej określonych, w szczególności w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie inwestycji.

Objęcie przedmiotowym wnioskiem części ww. działki ewidencyjnej może też prowadzić do „obejścia” przepisów art. 14 ust. 6a u.p.z.p. oraz wskazanych wyżej ustaleń i warunków określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załączonej do wniosku, a także może prowadzić do ograniczenia ochrony praw właścicieli nieruchomości sąsiednich z uwagi na określony we wniosku obszar oddziaływania etapu inwestycji inny niż w wydanej decyzji środowiskowej.

Ponadto wydanie decyzji o warunkach zabudowy na części działki ewidencyjnej niesie za sobą ryzyko naruszenia wymagań dotyczących poszczególnych parametrów urbanistycznych, co może z kolei skutkować naruszeniem podstawowej wartości uwzględnianej w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaką jest ład przestrzenny (wyrok z 13.03.2024 r., II SA/Gd 719/23, WSA w Gdańsku).

Odmowa ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji wynika z faktu, iż taka decyzja zostałaby wydana z naruszeniem art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. albowiem obowiązek określenia granic terenu objętego wnioskiem odnosi się do granic istniejących prawnie, których przebieg ustalony został zgodnie z obowiązującymi przepisami, co oznacza, że działka ewidencyjna pozostaje podstawowym punktem odniesienia dla oznaczenia terenu, dla którego ma być wydana decyzja o warunkach zabudowy (wyrok NSA II OSK 1313/24 z 23 stycznia 2025 r.).

Wobec powyższego objęcie wnioskiem część działki ewidencyjnej nr 52 z obrębu 2-06-05 wbrew zasadom kształtowania ładu przestrzennego i niezgodnie z ostateczną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr 362/OŚ/2025 z 22 września 2025 r., jest niezgodne z art. 61 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 1 ust. 4, art. 53 ust.3 pkt 2, art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

Przeprowadzone przez organ postępowanie wskazało na brak możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnej z wnioskiem, z uwagi na niespełnienie wymogów ustawowych zawartych w u.p.z.p. tj.:

- a. **art. 61 ust. 1 pkt 2** – w zakresie braku dostępu do drogi publicznej
- b. **art. 61 ust. 1 pkt 3** – w zakresie braku możliwości odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych wnioskowanej inwestycji, do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- c. **art. 61 ust. 1 pkt 5** – w zakresie braku zgodności z przepisami odrębnymi tj. z art. 72 ust. 3 ustawy o.o.ś;
- d. **art. 61 ust. 1 pkt 1**, w zw. z art. 1 ust. 4, art. 53 ust.3 pkt 2, art. 64 ust. 1 u.p.z.p. – z uwagi na objęcie wnioskiem część działki ewidencyjnej nr 52 z obrębu 2-06-05.

Zgodnie z art. 61 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia **wszystkich określonych ustawą warunków łącznie**, a co za tym idzie brak spełnienia jednego z nich uniemożliwia wydanie decyzji pozytywnej.

Z uwagi na to, iż zgromadzony materiał dowodowy wskazał na niespełnienie ww. warunków, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ww. ustawy, organ odstąpił od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 5a ww. ustawy.

W toku przeprowadzonego postępowania zapewniono stronom czynny w nim udział, strony poinformowano o wszczęciu postępowania w ww. sprawie, umożliwiono wgląd do akt, a przed wydaniem decyzji 11 maja 2026 r. poinformowano strony o zgromadzeniu kompletu dokumentów w sprawie i przesłankach uniemożliwiających wydanie decyzji zgodnej z żądaniem strony. Ponadto okresie od 25 lutego 2026 r. do 11 marca 2026 r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, informację o wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w ramach, której nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko.

5 lutego 2026 r. i 15 maja 2026 r. pełnomocnik wnioskodawcy występował o przedłużenie terminu na złożenie wyjaśnień i uzupełnień do złożonego wniosku.

W trakcie prowadzonego postępowania strony informowano o terminie załatwienia sprawy – zawiadomienie z 11 maja 2026 r., a 16 lipca 2026 r. poinformowano pełnomocnika wnioskodawcy, o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy z uwagi na dokonane w dniu 16 czerwca 2026 r. zmiany we wniosku.

Zgromadzone w trakcie postępowania dowody wskazują na konieczność wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy.

Zgodnie z art. 127a Kpa „§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna”.

Zgodnie z art. 136 §2 i §3 K.p.a. „Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję. Przepis §2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.”

Zgodnie z art. 51 ust. 2-2h w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia w sprawach żądania wymierzenia kary jest wojewoda. Do ww. terminu 90 dni nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zgodnie z art. 6 ustawy z 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw⁴ w okresie od 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się.

Ewentualne odwołania od decyzji bądź zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa, drogą elektroniczną ADE: AE:PL-79408-50689-FDSVF-21 lub za pośrednictwem poczty.

⁴ Dz.U. z 2025 r. poz. 1668

Zgodnie z art. 4 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.) oraz punktu I.8 załącznika do ww. ustawy niniejsza decyzja zwolniona jest z opłaty skarbowej.

Decyzję sporządziła:

mgr inż. arch. Ewa Tołwińska

Procedurę administracyjną prowadziła:

mgr inż. Izabela Świątecka – Główny Specjalista

Załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:1000 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A.

z up. Prezydenta m.st. Warszawy

Ewa Tołwińska

Naczelnik w Wydziale Zagospodarowania

Przestrzennego Zachód w Biurze Architektury

i Planowania Przestrzennego

(pismo podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Vastint Poland Sp. z o.o.
za pośrednictwem pełnomocnika: Pani Magdalena Trzeźniowska
ul. Żwirki i Wigury 16b, 02-092 Warszawa.
2. Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna
ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa
3. Pani XXXXX XXXXXXXX
4. Pani XXXXXXXX XXXXX
5. Pani XXXXXXXX XXXXXXXX
6. Pan XXXXX XXXXXXXX
7. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
8. Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie
ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa
9. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
10. Matexi Polska Sp. z o.o.
Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
11. BAIPP ZP-W - a/a.

Adresy osób fizycznych w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy
al. Krakowska 257, 02-133 Warszawa
2. Urząd m.st. Warszawy Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa,
ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa.