

którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Ww. przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Mając na uwadze przywołane wyżej przepisy stwierdzić należy, że do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Odolan Prezydent m.st. Warszawy, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej, jest związany ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i jest zobligowany do wydania decyzji pozytywnej w przypadku spełnienia przez inwestora wymogów określonych ww. przepisami.

Odnosząc się natomiast do kwestii norm urbanistycznych stosowanych przy uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyjaśniam, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, nie stanowi też przepisów odrębnych w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd też normy i ustalenia dot. studium nie stanowią żadnej podstawy prawnej do wydania decyzji odmownej w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Podkreślenia wymaga również, że postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę jest prowadzone na zasadach określonych ustawą z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) i tylko w trybach przewidzianych w tej ustawie możliwe jest kwestionowanie zamierzenia inwestycyjnego, jednakże w oparciu o konkretne przepisy prawa materialnego. Organy władzy publicznej działają bowiem tylko na podstawie i w granicach prawa. Nie posiadają zatem instrumentów prawnych, które wymogłyby na inwestorach podjęcie działań, co do których sami inwestorzy nie są zobligowani przepisami prawa.

W nawiązaniu do pytania, czy dla inwestycji kompleksu zabudowy mieszkaniowej pod nazwą „Miasto Wola” powinna być wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach uprzejmie wyjaśniam, że Prezydent m.st. Warszawy, decyzją Nr 1190/OŚ/2014 z dnia 22 grudnia 2014 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha oraz garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha w ramach budowy zespołu zabudowy składającego się z budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym wraz ze wspólnym zagospodarowaniem terenu, układem drogowym, w tym dwoma zjazdami z ulicy Jana Kazimierza oraz podziemną infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 10/14, 10/15, 10/16, 24, 10/10, 10/12, 10/17, 10/5 i 10/43 z obrębu 6-05-04 oraz działkach ew. nr 42/1, 42/2 z obrębu 6-14-03 przy ul. Jana Kazimierza. Z charakterystyki przedsięwzięcia wynika, że realizacja ww. inwestycji miała przebiegać etapowo. Organ wydający decyzję środowiskową biorąc pod uwagę skalę, charakter, lokalizację przedmiotowego przedsięwzięcia oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie stwierdził, że oddziaływania, jakie mogą powstać w wyniku jego realizacji, nie będą stanowić znaczącej uciążliwości dla środowiska.

Powyższe stanowisko jest zbieżne z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru Odolan z października 2015 r. zgodnie z którą, biorąc pod uwagę charakter ówczesnego krajobrazu na tym obszarze – tj. postindustrialny, zróżnicowany funkcjonalnie i przestrzennie, mając na uwadze intensywność zabudowy o wysokim stopniu antropogenizacji środowiska przyrodniczego, fakt występowania terenów nieurządzonych, zdegradowanych, porośniętych spontaniczną roślinnością, powstałą na skutek postępujących procesów sukcesji, nowe zainwestowanie