



ZARZĄD DZIELNICY WAWER
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa
tel. 22 443 68 00, faks 22 443 69 22
www.wawer.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST

Warszawa, dnia 17.05.2017r.

DECYZJA Nr 136 / 2017
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r., poz. 23 ze zm.), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) w związku z § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (tekst jednolity Dz.Ur.Woj.Maz. z 2016r., poz. 6725), art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (tekst jednolity Dz.U. z 2015r., poz. 1438)

Po rozpatrzeniu wniosku Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy reprezentowanego przez Pana Ryszarda Skoczeń, złożonego dnia 24.11.2016r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami parkingowymi podziemnymi i naziemnymi, usługami (handel, biura, usługi nieuciążliwe) oraz infrastrukturą techniczną

na działkach nr ew. 28/4, 28/5, 96, 84 (w części), 85 (w części), 86, 6/2, 6/4, 4/13 (w części) z obrębu 3-07-16 położonych przy ul. Korkowej 119/123 i ul. Króla Macjusia,

oraz pod wjazdy i infrastrukturę

na dz. ew. nr 30/18, 30/19, 30/21, 30/22, 4/13(w części), 30/3, 30/20 z obrębu 3-07-16,

użytek gruntu B, Bi, Ba, dr

na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P-R-A na mapie stanowiącej Załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1.1.1 Linia zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 w odległości 2 m od północnej granicy działek nr ew. 28/5 i 96 z obrębu 3-07-16 od strony ul. Korkowej;
- ponadto linie zabudowy muszą spełniać warunki zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422), przyjęcie rozwiązań nie spełniających powyższych warunków wyłącznie po uzyskaniu zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych (zgodnie z ustawą Prawo budowlane);
- dodatkowo obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,

- 1.1.2 Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu**
ustala się maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji (dotyczy także każdej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału) **do 0,19**
- 1.1.3 Powierzchnia biologicznie czynna**
powierzchnia biologiczna czynna terenu inwestycji (dotyczy także każdej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału) **minimum 25 %**
- 1.1.4 Szerokość elewacji frontowej**
maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku wzdłuż ul. Króla Macjusia **do 15 m**
- 1.1.5 Wysokość górnej elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki**
maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki **do 22 m**
- 1.1.6 Geometria dachu**
geometria dachu – dach płaski lub spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu **od 0° do 10°**
maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku **do 22 m**

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2016r., poz. 290 ze zm.).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016r., poz. 2134 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017r., poz. 519 ze zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 353 ze zm.),
- ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2016r., poz. 250 ze zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r., poz. 909 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r., poz. 112),
- ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015r., poz. 469 ze zm.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2016r., poz. 1987 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 marca 2006r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz.U. z 2015r., poz. 796).

Inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 71).

Warunki Ochrony Środowiska dla planowanej inwestycji zgodnie z opinią Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Wawer znak UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST (12) z dnia 23.03.2017r.:

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z wymienionych ustaw:

- 1.2.1 Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.),
- teren na którym planowana jest inwestycja nie jest objęty formami ochrony przyrody;
 - należy wykonać inwentaryzację z waloryzacją istniejącego drzewostanu;
 - planowaną zabudowę kubaturową wraz z mediami należy w miarę możliwości dostosować do zieleni, w celu zachowania jak największej liczby drzew w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
 - zasady usuwania drzew i krzewów z terenu nieruchomości regulują przepisy art. 83-87 ww. ustawy;

- w granicach rzutów koron drzew nie należy utwardzać nawierzchni, zmieniać rzędnej terenu, ani składować materiałów budowlanych. Na czas budowy drzewa i krzewy należy zabezpieczyć;
- prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

1.2.2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 ze zm.),

- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

1.2.3. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.),

- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać na terenie objętym inwestycją;
- wody opadowe i roztopowe nie mogą przedostawać się poza granicę działki i nie mogą zalewać sąsiednich posesji ani drogi;
- zgodnie z art. 123a ust. 1 pkt 6 i 7 ww. ustawy zgłoszenia właścicielowi wymaga:
 - odwadnianie wykopów budowlanych oraz odprowadzanie wód z wykopów budowlanych;
 - roboty w wodach oraz inne roboty, które mogą być przyczyną zmiany naturalnych przepływów wód, stanu wód stojących i wód podziemnych, o ile zasięg oddziaływania nie wykracza poza granicę nieruchomości, na której będzie realizowane przedsięwzięcie;
- na szczególne korzystanie z wód, wykonanie urządzeń wodnych oraz na odprowadzanie wód opadowych, i roztopowych poprzez te urządzenia do wód lub do ziemi, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego – art. 122 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo wodne;
- warunki jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, w tym najwyższe dopuszczalne wartości zanieczyszczeń określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1800). Nieruchomość należy wyposażyć w urządzenia zapewniające stopień oczyszczenia ścieków zgodny, z ww. przepisami. Zarówno urządzenia wodne, refencyjne, jaki i separatory zanieczyszczeń, muszą być zlokalizowane na terenie inwestora;
- właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie;
- według mapy Geologia i Hydrogeologia w skali 1:5 000 stanowiącej załącznik opracowania pt. „Fizjografia Gminy Warszawa-Wawer (2001 r.), zwierciadło wód gruntowych kształtuje się na głębokości poniżej 3 m p.p.t. W podłożu gruntowym występują piaski o miąższości 2-4 m. Poniżej, na głębokości 2-4 m występuje warstwa pyłów i glin pylastych o zróżnicowanej miąższości.

1.2.4. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016 r. poz. 250 ze zm.),

- na czas prowadzenia budowy, nieruchomość należy wyposażyć w przenośną kabinę sanitarną. Wykonawca robót zobowiązany jest do udokumentowania korzystania z usług firmy posiadającej zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych, przez okazanie umów i dowodów za takie usługi;
- obowiązki wykonawcy robót i właścicieli nieruchomości w zakresie zbierania powstałych na terenie odpadów komunalnych oraz pozbywania się nieczystości płynnych określone są w art. 5 i 6 ww. ustawy.

1.2.5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),

Poziom hałasu, emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory), nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

1.2.6. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2016 r. poz. 1987 ze zm.),

- na etapie realizacji inwestycji należy zapewnić wydzielone miejsca oraz pojemniki przeznaczone do selektywnego gromadzenia odpadów budowlanych i innych odpadów;
- odpady remontowo-budowlane powstające w trakcie prac muszą być przekazane podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na gospodarowanie tego typu odpadami;
- inwestor powinien określić do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę:
 - a) wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji;
 - b) miejsce przeznaczone do magazynowania odpadów zgodnie z wymaganiami przepisów związanych z gospodarką odpadami, w zależności od rodzaju wytwarzanych odpadów;
 - c) rodzaj ewentualnych odpadów przewidzianych do wykorzystania w trakcie realizacji inwestycji oraz sposób ich wykorzystania (odzysku), uwzględniając warunki rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015 r. poz. 796).

Ze względu na dużą powierzchnię połaci dachowej i terenu utwardzonego, Wydział Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Wawer zaleca wykonanie urządzeń wodnych do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. W związku z powyższym, do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- dokumentację badań podłoża gruntowego;
- dokumentację dotyczącą bilansu wód opadowych;
- informację o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (rodzaju wybranej technologii). Obliczenia ilości wody przypadającej na powierzchnię płaską muszą uwzględniać warunki infiltracji podłoża gruntowego, a nie tylko rodzaj powierzchni terenu.

1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą (art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w zakresie:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, tj. zgodnie z pismem nr ND/WW/11347/2016-ND-B/WW/00001/2016 z dnia 17.06.2016r. RWE Stoen Operator Sp. z o.o.;
- zaopatrzenia w wodę – pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, tj. zgodnie z pismem znak PRO/DGR/WSW/WSK/660/840/199622/16/5624 z dnia 18.07.2016r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie;
- zaopatrzenie w gaz – możliwość zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci została potwierdzona przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. pismem znak OKP/W/20987/WZ/1/2016 z dnia 31.08.2016r.;
- zaopatrzenie w ciepło budynków - z sieci miejskiej tj. zgodnie z pismem znak VVAW/TT/16/1614402/1 z dnia 15.07.2016r.;
- odprowadzania ścieków – do kanalizacji sanitarnej, tj. zgodnie z pismem znak PRO/DGR/WSW/WSK/660/840/199622/16/5624 z dnia 18.07.2016r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie.

Dokumentację projektową dotyczącą sieci należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2016r., poz. 1629 ze zm.) oraz zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 6378/2014 z dnia 21 lipca 2014r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.

1.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi publicznej **ul. Króla Maciusia**,

Uzgodniono projekt decyzji zgodnie z wymogiem art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- zarządcą drogi **ul. Króla Maciusia** – Wydziałem Infrastruktury dla Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy pismo znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST 16.UD-XIII-WID.50 z dnia 08.03.2017r.:
 - *obsługa komunikacyjna inwestycji od **ul. Króla Maciusia**, która jest drogą gminną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2016r., poz. 1140 z późn. zm.),*
 - *miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być lokalizowane w pasie drogowym **ul. Króla Maciusia**,*
 - *obsługę pojazdów do wywozu śmieci należy zapewnić na terenie własnym (nie może być prowadzona z **ul. Króla Maciusia**)*
 - *obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. W szczególności uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,*
 - *zjazd z **ul. Króla Maciusia** do planowanej inwestycji powinien być zaprojektowany i wybudowany w oparciu o projektowane linie rozgraniczające w sposób odpowiadający wymaganiom bezpieczeństwa zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016.124 j.t.),*
 - *lokalizacja zjazdu lub jego przebudowa wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi,*
 - *w trakcie prowadzenia prac oraz po ich zakończeniu nawierzchnia **ul. Króla Maciusia** na odcinku stanowiącym dojazd dla ww. inwestycji zostanie przez inwestora i na jego koszt doprowadzona do poprzedniego stanu użyteczności.*
- zarządcą drogi **ul. Korkowej** pismo Zarządu Dróg Miejskich znak: ZDM-UIE-OP.0202.346.2017.TBL (2.JOM.UD-ZDM-UIE-OP) z dnia 17.03.2017r. z następującymi uwagami:
 - *nie dopuszcza się realizacji dojazdu do działki od **ul. Korkowej**. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze klasy „Z” (**ul. Korkowa**) należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. W tym wypadku obsługa działki możliwa jest od **ul. Króla Maciusia**.*
 - *miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym **ul. Korkowej**,*
 - *obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. W szczególności uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,*
 - *nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających **ul. Korkowej** elementów obsługi obiektu typu np.: schody, pochylnie, podjazdy.*

Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika:

- a) dla samochodów osobowych wg wskaźnika dla:
 - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne - minimum 1,5 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie. W ogólnej liczbie miejsc postojowych 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne;
 - dla funkcji sprzedaży detalicznej do 2000m² minimum 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedażowej;
 - dla funkcji: banki, usługi finansowe, poczta, pośrednictwo ubezpieczeniowe, biura podróży, agencje nieruchomości minimum 40 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - dla biur minimum 18 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - pozostałe usługi minimum 25 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej;
- b) dla rowerów wg wskaźnika:
 - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne - minimum 1/1 miejsc (łącznie stojaki i schowki) na 1 mieszkanie;

- dla funkcji sprzedaży detalicznej do 2000m² minimum 10 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedażowej, nie mniej jednak niż 2 mp;
- dla funkcji: banki, usługi finansowe, poczta, pośrednictwo ubezpieczeniowe, biura podróży, agencje nieruchomości minimum 5 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 mp;
- dla biur minimum 5 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 mp;
- pozostałe usługi minimum 6 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 mp;

Ilość miejsc postojowych dotyczy również każdej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału. Miejsca postojowe dla części usługowej muszą być lokalizowane w formie ogólnodostępnej.

Powyższy wskaźnik określono zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Strategią Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego, przyjętą uchwałą nr LVIII/1749/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności -
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

3. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
- Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu **24.11.2016r.** wnioskodawca **Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy** reprezentowany przez **Pana Ryszarda Skoczeń**, złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami parkingowymi podziemnymi i naziemnymi, usługami (handel, biura, usługi nieuciążliwe) oraz infrastrukturą techniczną** na działkach nr ew. **28/4, 28/5, 96, 84 (w części), 85 (w części), 86, 6/2, 8/4, 4/13 (w części)** z obrębu **3-07-16** położonych przy **ul. Korkowej 119/123 i ul. Króla Macjusia, oraz pod wjazd i infrastrukturę na dz. ew. nr 30/18, 30/19, 30/21, 30/22, 4/13 (w części), 30/3, 30/20** z obrębu **3-07-16** na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie, które stanowią własność prywatną.

Stan istniejący terenu inwestycji – działki są zabudowane budynkami usługowymi oraz budynkami garażowymi przeznaczonymi do rozbiórki (użytek gruntu B, Bi, Ba, dr).

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy została przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej na podstawie wniosku analizy obszaru /Załącznik Nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na posiedzeniu Zarządu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy w dniu 19.12.2016r. nie wniesiono uwag do przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa z:

- zarządcą drogi ul. **Króla Maciusia** – Wydziałem Infrastruktury dla Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy pismo znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST 16.UD-XIII-WID.50 z dnia 08.03.2017r.;
- zarządcą drogi ul. **Korkowej** pismo Zarządu Dróg Miejskich znak: ZDM-UIE-OP.0202.346.2017.TBL (2.JOM.UD-ZDM-UIE-OP) z dnia 17.03.2017r.;

oraz opinie:

- Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Wawer opinia znak UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST (12) z dnia 23.03.2017r.;

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 ze zm.).

Przeprowadzone analizy wykazały możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że niniejsze zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a decyzja spełnia wymagania wnioskodawcy zawarte we wniosku.

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Inwestycja jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006r., zmienionego Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009r., ponownie zmienionego Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014r. W Studium inwestycja znajduje się na obszarze U.20 - tereny usług, gdzie funkcja mieszkaniowa jest dopuszczona pod warunkiem, by jej udział kształtował się do 40 % powierzchni zabudowy na terenie.

W dniu 08.12.2016r. wystąpiono do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy o opinie w sprawie zgodności planowanej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy oraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Marysin Wawerski. Powyższe opinie uzyskano przy piśmie UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST (AM-PP-S.BSK.6) z dnia 27.12.2016r. oraz piśmie znak AM-WPM.E.6723.85.2016.PFI z dnia 21.12.2016r. gdzie stwierdzono, że: *Planowana inwestycja natomiast jest sprzeczna z ustaleniami projektu planu w zakresie: funkcji, wysokości planowanej zabudowy (we wniosku 20m) oraz jej formy niespełniającej wymagań dotyczących zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego.*

Pismem z dnia 12.01.2017r. wystąpiono o opinię notatki wprowadzającej, wnoszonej na posiedzenie Zespołu Koordynującego przy Prezydencie m.st. Warszawy. Przy piśmie znak UD-XIII-WAB-RU.6730.569.2016.RST (AM-PP-S.BSK.10) z dnia 01.02.2017r. Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy poinformował, że nie uważa za zasadne przedstawiania przedmiotowej sprawy na posiedzeniu Zespołu Koordynującego ze względu na zbieżność stanowiska Dzielnicy i BAIPP.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny udział.

Dnia 20.12.2016r. dołączono do akt sprawy informację dotyczącą spadku.

Przy piśmie z dnia 21.02.2017r. wpłynęły uwagi strony postępowania dotyczące analizy zagospodarowania obszaru. Odpowiedź na niniejsze strona uzyskała przy piśmie z dnia 21.03.2017r.

Zgodnie z art. 10 Kpa strony zawiadomiono pismem z dnia 13.04.2017r. o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W dniu 04.05.2017r. strona postępowania dołączyła do akt sprawy protokół dziedziczenia.

Dnia 24.04.2017r. pełnomocnik wspólnoty mieszkaniowej wniósł o zmianę adresu do korespondencji.

Mając na uwadze powyższe, organ ustalił strony postępowania w oparciu o dane z ewidencji gruntów oraz dokumenty załączone przez strony postępowania i zapewnił im czynny udział. Zważyć trzeba również, że zapewnienie prawa udziału stronom postępowania administracyjnego w postępowaniu administracyjnym odbywać się powinno w ramach reguł wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. W grę wchodzi tu będą także przepisy § 30 § 4 i 5 K.p.a. Pierwszy z nich stanowi, że w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. Z kolei przepis § 30 § 5 K.p.a. stanowi, że w sprawach dotyczących spadków nie objętych jako strony działają osoby sprawujące zarząd majątkiem masy spadkowej, a w ich braku – kurator wyznaczony przez sąd na wniosek organu administracji publicznej. Sposób sprawowania zarządu spadkiem nie objętym regulują przepisy § 666 – 668 K.p.c. Spadek uważa się za nie objęty, jeżeli spadkobiercy nie sprawują nad majątkiem spadkowym faktycznej pieczy, zwłaszcza nie wykonują czynności wchodzących w zakres zarządu, w rozumieniu przepisów o zarządzie rzeczą wspólną. Przepisów o spadkach nie objętych nie stosuje się, jeżeli spadek objął choćby jeden ze spadkobierców; w takim bowiem wypadku ochronę interesów pozostałych spadkobierców zapewniają przepisy § 199 – 205 K.c. w zw. z § 611 – 616 K.p.c. o zarządzie rzeczą wspólną, mające odpowiednie zastosowanie z mocy § 1035 K.c. (zob: J. Pietrzykowski [w:] „Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Tom II.” pod red. K. Piaseckiego, wyd. C. H. Beck, Warszawa 1997, str. 450 i n.). Z tego względu przepis § 30 § 5 K.p.a. nie mógł mieć również w sprawie zastosowania, albowiem jak wynika z akt sprawy, organ ustalił osoby władające nieruchomościami, których właściciele mogli mieć interes prawny w rozumieniu § 28 K.p.a. w prowadzonym postępowaniu i do nich skierował swoją decyzję. Nieruchomości te nie wchodziły w skład spadków nie objętych w znaczeniu wynikającym z § 666 K.p.c., wobec objęcia ich przez niektórych następców prawnych. Mając na uwadze, iż cała regulacja dotycząca osoby sprawującej zarząd zawarta jest w tym jednym przepisie, należy zgodzić się z poglądem, że chodzi o osobę, która sprawuje faktyczny zarząd majątkiem masy spadkowej. Wobec braku samodzielnych rozwiązań, a także braku odesłania do innych instytucji, nie można wskazać żadnego podmiotu, ani trybu w którym dochodziłoby do wskazania osoby sprawującej zarząd, stąd też pogląd, że chodzi o osobę, która faktycznie ten zarząd sprawuje jest zasadny. Prowadzenie postępowania administracyjnego z udziałem tych osób i skierowanie do nich decyzji czyniło zadość obowiązkowi ustalenia stron postępowania i nie stanowiło naruszenia zasady zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania (tak wyrok NSA z dnia 1 czerwca 2010 r., II OSK 861/09; wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 marca 2012 r., VII SA/Wa 2398/11; wyrok WSA w Krakowie z dnia 29 marca 2010 r., II SA/Kr 1695/09; wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 lipca 2010 r., III SA/Kr 1044/09; wyrok WSA w Warszawie z dnia 30 września 2010 r., I SA/Wa 1132/09). Analizując powyższe nie wolno tracić z pola widzenia ugruntowanych już poglądów judykatury, zgodnie z którymi „w procesie wykładni prawa interpretatorowi nie wolno całkowicie ignorować wykładni systemowej lub funkcjonalnej poprzez ograniczenie się wyłącznie do wykładni językowej pojedynczego przepisu. Może się bowiem okazać, że sens przepisu, który wydaje się językowo jasny, okaże się wątpliwy, gdy go skonfrontujemy z innymi przepisami lub weźmiemy pod uwagę cel regulacji prawnej” (uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 14 marca 2011 r., II FPS 8/10; por. postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., I KZP 6/07; postanowienie NSA z dnia 9 kwietnia 2009 r., II FSK 1885/07; wyroki NSA: z dnia 19 listopada 2008 r., II FSK 976/08, z dnia 2 lutego 2010 r., II FSK 1319/08, z dnia 2 marca 2010 r., II FSK 1553/08 oraz wypowiedzi doktryny: M. Zieliński, Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki, Warszawa 2010, s. 291 i n., L. Morawski, Zasady wykładni prawa, Toruń 2010, s. 74-83). W wyroku z dnia 22 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 744/08, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „jeśli na gruncie obowiązujących reguł wykładni możliwe są różne interpretacje określonego przepisu, organy stosujące prawo powinny ustalić jego rozumienie w taki sposób, aby możliwie najlepiej urzeczywistnić zasady i wartości konstytucyjne”. Wniosek z powyższego, że do momentu, kiedy następcy prawni zmarłego właściciela gruntu nie przeprowadzą postępowania spadkowego i nie zgłoszą zmian właścicielskich do starosty lub uprawnione osoby nie zgłoszą aktualnych adresów zamieszkania, co uchybia obowiązkowi określonymu w § 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, organ prowadzący postępowanie administracyjne może posługiwać się jedynie posiadaną, a zatem w części nieaktualną ewidencją gruntów.

Dla tak przyjętej wykładni przepisów prawa, wypełnienie obowiązku określonego w § 10 K.p.a. nastąpiło poprzez zawiadomienie potencjalnych stron postępowania, których adresów zamieszkania nie ujawniono w ewidencji gruntów, w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu.

Wszystkie przywołane wyżej poglądy prowadzą do wniosku, że prowadzenie postępowania z udziałem nie wszystkich stron postępowania czyniło obowiązkowi ustalenia stron postępowania i nie stanowiło naruszenia zasady zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

pouczenie

Zgodnie z treścią art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w trakcie prowadzenia robót budowlanych naruszających strukturę gruntu, należy:

Art. 32. 1. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 107zł.

Odwołania od decyzji należy składać bezpośrednio w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer, ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa, lub za pośrednictwem poczty.

Procedurę administracją prowadził:
główny specjalista Robert Stosio

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Alina Żuromska
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP
Nr ew. MA - 1885

z up. ZARZĄDU DZIELNICY WAWER
M.ST. WARSZAWY

Inżynierka
Kierownik Referatu Funkcji Urbanistycznej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer

Załączniki:

1. załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
2. załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część opisowa oraz część graficzna w skali 1:1000)

otrzymują:

Wnioskodawca:

- 1 Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy

Strony postępowania :

- | | | | | |
|----|--|------------------|--------|----------|
| 2 | Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Króla Macjusia 13 | | | |
| 3 | Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Króla Macjusia 13A | | | |
| 4 | Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Begonii 5, 7” | | | |
| 5 | Domańska Karolina | | | |
| 6 | Miszczyk Marian | | | |
| 7 | Miszczyk Piotr | | | |
| 8 | Darowska Bernadeta | | | |
| 9 | Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marysin Wawerski” | | | |
| 10 | Dąbrowska Irena | | | |
| 11 | Frączyk Jerzy | | | |
| 12 | Frączyk Mieczysław | | | |
| 13 | Żebrowski Edmund | | | |
| 14 | Żebrowska Alicja | | | |
| 15 | Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa | Chalubińskiego 8 | 00-694 | Warszawa |
| 16 | Zarząd Dróg Miejskich | Chmielna 120 | 00-801 | Warszawa |

Do wiadomości:

- | | | | | |
|----|--|---------------------|--------|----------|
| 17 | Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego | Marszałkowska 77/79 | 00-683 | Warszawa |
|----|--|---------------------|--------|----------|

Wydający decyzje:

- | | | | | |
|----|---|----------------|--------|----------|
| 18 | A/a Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Wawer m.st. Warszawy | ul. Żegańska 1 | 04-713 | Warszawa |
|----|---|----------------|--------|----------|

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 w skali 1:1000
MAPA NINIUSZA STANOWI INTEGRALNĄ
CZĘŚĆ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
DLA INWESTYCJI BUDOWLANEJ
NR 24/2017 Z DNIA 20.02.2017r.

ZNAK UD-XIII-WAB-RU.6730.568.2016.RST

WYDANEJ Z UPOWAZNIENIA ZARZĄDU
DZIELNICY WAWER M.ST. WARSZAWY

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z miejscami parkingowymi podziemnymi
i naziemnymi, usługami (handel, biura, usługi
nieucieczkowe) oraz infrastrukturą techniczną

na działkach nr ew. 28/4, 28/5, 96, 84 (w części), 85
(w części), 86, 6/2, 6/4, 4/13 z obrębem 3-07-16

położonych przy ul. Korkowej 119/123
i ul. Króla Maciusia,

oraz pod wjazdy i infrastrukturę

na dz. ew. nr 30/18, 30/19, 30/21, 30/22, 4/13, 30/3,
30/20 z obrębem 3-07-16

na terenie Dzielniczy Wawer w Warszawie

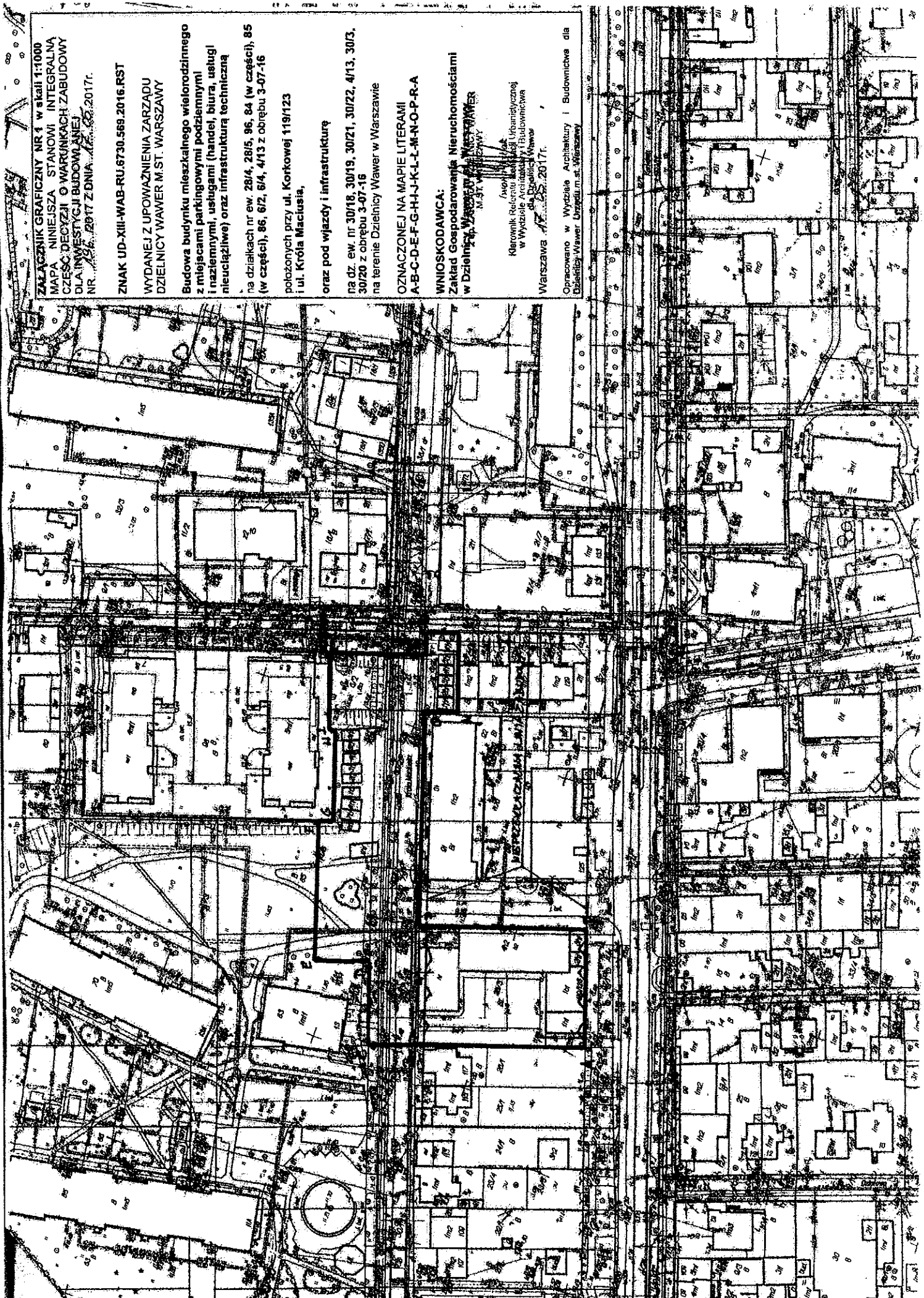
OZNACZONEJ NA MAPIE LITERAMI
A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P-R-A

WNIOSKODAWCA:

Zakład Gospodarstwa Nieruchomościami
w Dzielniczy Wawer w Warszawie
M. ST. WARSZAWY

(wykonanie)
Kierownik Referatu ds. Planowania i Urbanistycznej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
M. ST. WARSZAWY
Warszawa 20.02.2017r.

Opracowano w Wydziale Architektury i Budownictwa dla
Dzielniczy Wawer, Urzędul.m.st. Warszawy



Załącznik Nr 2 do decyzji Nr ~~136~~ /2017 z dnia ~~17.05~~ 2017r. ustalającej warunki zabudowy działek ew. nr 28/4, 28/5, 96, 84 (w części), 85 (w części), 86, 6/2, 6/4, 30/18, 30/19, 30/21, 30/22, 4/13 (w części), 30/3, 30/20 z obrębu 3-07-16, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami parkingowymi podziemnymi i naziemnymi, usługami (handel, biura, usługi nieuciążliwe) oraz infrastrukturą techniczną położonych przy ul. Korkowej 119/123 i ul. Króla Macjusia na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

I. Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 90m (trzykrotna szerokość frontu działki JKL, gdzie JKL = 30m) od granicy działki na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, złożonej przez wnioskodawcę w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 2 do decyzji.

II. Analiza obszaru i wnioski

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, jako zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami usługowymi.

1. Funkcja obszaru

Dominująca funkcja to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

Funkcja planowanej inwestycji stanowić będzie kontynuację zabudowy w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych w analizowanym obszarze.

2. Dostęp do drogi publicznej

Terén planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej ul. Króla Macjusia.

3. Możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

Terén planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących sieci: energetycznej, wodociągowej, ciepłowniczej oraz kanalizacji sanitarnej.

4. Zgodność z przepisami odrębnymi

Planowana inwestycja nie jest objęta formami ochrony określonymi przez przepisy:

- ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 353 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017r., poz. 519 ze zm.),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016r., poz. 2134 ze zm.),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r., poz. 1446 ze zm.),
- nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 71).

Ustalenie wymagań dla inwestycji w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588).

1. Linia zabudowy

Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na załączniku nr 1 w odległości 2 m od północnej granicy działek nr ew. 28/5 i 96 z obrębem 3-07-16 od strony **ul. Króla Maciusia** oraz w granicy działki od strony **ul. Korkowej**, gdyż istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich do wnioskowanej nie tworzy regularnej obowiązującej linii zabudowy i w związku z powyższym wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy stosując § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588).

Ponadto linie zabudowy muszą spełniać warunki zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422), przyjęcie rozwiązań nie spełniających powyższych warunków wyłącznie po uzyskaniu zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych (zgodnie z ustawą Prawo budowlane), a dodatkowo obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni działki.

Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych do powierzchni terenu w analizowanym obszarze wynoszą od 0,19 do 1,00. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w analizowanym obszarze wynosi:

$$7,12 : 15 = 0,51$$

Wyznacza się wskaźnik powierzchni zabudowy planowanego budynku do powierzchni działki - 0,19 w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia. Planowana inwestycja nie przekracza średniej wartości wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w analizowanym obszarze. Powyższe ustalenie jest zgodne z wnioskiem strony.

Na działkach z istniejącą zabudową usługową powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi minimum 25%, a na przeważającej ilości działek jest to powierzchnia większa. Teren objęty wnioskiem jest położony na terenach zabudowy o charakterze podmiejskim i pozbawionym kanalizacji deszczowej. W związku z powyższym należy przyjąć minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 25% powierzchni działki objętej wnioskiem. Powyższe ustalenie jest zgodne z wnioskiem strony.

3. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych w analizowanym obszarze wynosi od 4 m do 82 m. Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi:

$$450 : 14 = 32 \text{ m.}$$

Wyznacza się szerokość elewacji frontowej wzdłuż **ul. Króla Maciusia** do 15 m.

Dla niniejszych ustaleń zastosowano § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588).

Powyższe ustalenie jest zgodne z wnioskiem strony.

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki.

W analizowanym obszarze wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki występującej zabudowy jest zróżnicowana. Budynki posiadają od jednej do jedenastu kondygnacji. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej kształtuje się od 4m do 32m i w związku z tym zachodzi przesłanka do zastosowania § 7 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588).

W związku z powyższym wyznacza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku jej gzymsu lub attyki do 22m.
Powyższe ustalenie jest zgodne z wnioskiem strony.

5. Geometria dachu

W analizowanym obszarze budynki mają zróżnicowaną geometrię dachu i wysokość kalenicy od 4m do 32m, o kącie nachylenia połaci dachu od 0° do 10°. W obszarze analizowanym występują dachy płaskie, jedno, dwu i wielospadowe.

Wyznacza się dach dla planowanej inwestycji płaski lub spadzisty.
Kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 10°
Wyznacza się wysokość głównej kalenicy dachu budynku do 22 m.
Powyższe ustalenie jest zgodne z wnioskiem strony.

Wnioski z przeprowadzonej analizy wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Inwestycja objęta wnioskiem spełnia warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 ze zm.).

mgr inż. arch. Alina Żuromska
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP
Nr ew. MA - 1885



z up. ZARZĄDU DZIELNICY WAWER
M.ST. WARSZAWY

Jaworski
Kierownik Referatu Realizacji Urbanistycznej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer