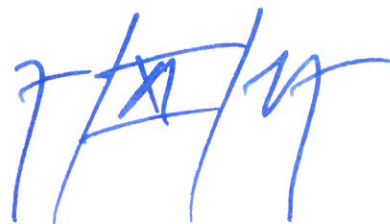


Znak: AM-ZP-P.6730.33.2017.RBR

Warszawa, dnia



**DECYZJA nr 121/TAR/17**

Na podstawie :

art. 104 oraz art. 155 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2017.1257 j.t.),  
w związku z art. 59, 60, 61 - Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy **Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.** z siedzibą przy ulicy gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, złożonego w dniu 27.07.2017 r., uzupełnionego w dniu 11.08.2017 r., 07.09.2017 r. zmienionego w dniu 19.10.2017 r. w zakresie wyniesienia kondygnacji garażowej ponad poziom terenu oraz zmniejszenia ilości miejsc postojowych

**zmieniam**

ostateczną decyzję nr **419/TAR/08** z dnia 05.12.2008r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. **Handlowej/Radzywińskiej**, na działce 117/2 i 118 i części działek nr ew. 78/2, 94/2, 92/2, 95/1 (pod wjazd) w obrębie 4-10-06 na terenie dzielnicy Targówek,

**gdzie jest:**

w punkcie 1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

*„górny poziom stropu płyty garażowej powinien nawiązywać do ist. poziomu terenu, wjazd do garażu należy przewidzieć w obrysie budynku.”*

**zmieniam na:**

*„dopuszcza się nieznaczne wyniesienie garażu podziemnego ponad istniejący poziom terenu, wynikające z poziomu wód gruntowych.”*

**oraz, gdzie jest:**

w punkcie 1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

*(...) „Na terenie działki własnej należy zapewnić ilość miejsc postojowych wg wskaźników:*

*1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż jedno miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, oraz dla handlu i usług 25-38 miejsc /1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym należy zapewnić w poziomie terenu w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną”.*

**zmieniam na:**

*„Na terenie działki własnej należy zapewnić min. 170 miejsc parkingowych w garażu podziemnym i na parkingach naziemnych.”*

Pozostałe elementy decyzji nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008 r. oraz załącznik graficzny nr 1 nie ulegają zmianie.

**Uzasadnienie**

W dniu 05.12.2008 r., na wniosek Zarządu Mienia m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza 62 wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 09.01.2009r.

Następnie w dniu 19.02.2010 r. treść decyzji została zmieniona decyzją nr **42/TAR/10** w zakresie dobudowy do ściany szczytowej kamienicy Święciańska 26. W dniu 15.04.2010r. decyzją o zmianie decyzji nr **93/TAR/10** ponownie zmieniono zapis dotyczący kamienicy Święciańska 26.

Decyzja o warunkach zabudowy nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008r została przeniesiona decyzją nr **7/TAR/15** z dnia 13.01.2015r. na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

W dniu 27.07.2017 r., TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. złożyło wniosek o zmianę decyzji w zakresie wykreślenia zapisu:

- *„...górny poziom stropu płyty garażowej powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu, wjazd do garażu podziemnego należy przewidzieć w obrysie budynku...”*



oraz wykreślenie zapisów dotyczących zapewnienia ilości miejsc postojowych i zastąpienia ich zapisem: „na terenie działki własnej należy zapewnić 145 miejsc parkingowych w garażu podziemnym i na parkingach naziemnych”. Ilość miejsc postojowych została następnie skorygowana pismem z dnia 19.10.2017r. jako 170 mp.

Wnioskodawca uzasadnił, że zmiana zapisów decyzji umożliwi posadowienie płyty fundamentowej powyżej zwierciadła wód gruntowych, a więc na rzędnej 3,10 m n.p.w. Z załączonej do wniosku koncepcji architektonicznej wynika, że garaż podziemny wyniesiony zostanie ponad poziom terenu o max 0,8m.

W piśmie z dnia 11.09.2017r. Wnioskodawca stwierdził ponadto: „Głównym powodem złożenia wniosku o zmianę zapisów WZ była możliwa minimalizacja kosztów budowy lokali mieszkalnych przewidzianych na potrzeby mieszkalnictwa społecznego oraz konieczność uzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych na terenie, którym dysponujemy. Inwestycja przewidziana jest dla rodzin, dla których nie jest dostępne pozyskanie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku zasobów deweloperskich, czy z rynku wtórnego lub znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Stąd potrzeba uzyskania oszczędności, jakie mogą zapewnić zmiany w zapisach WZ”.

W dniu 02.08.2017r. poinformowano wnioskodawcę, że złożony wniosek należy uzupełnić. Wnioskodawca uzupełnił wniosek w dniu 11.08.2017r. oraz w dniu 07.09.2017r. oraz skorygował w dniu 19.10.2017r.

Do wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008 r. dołączone zostały pismem zgody stron postępowania na zmianę decyzji wz:

- pismo Biura Mienia i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy z dnia 05.09.2017r.

- pismo Zarządu Dróg Miejskich z dnia 23.08.2017r.,

ponadto dołączono pozytywną opinię Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy z dnia 3.08.2017r., w której stwierdza się m.in., że zmniejszenie ilości miejsc postojowych będzie miało wpływ na ustalenie niższej stawki czynszu w lokalach i uzyskanie większej liczby lokali mieszkalnych”.

W świetle powyższego obniżenie wskaźnika parkingowego dla planowanej inwestycji znalazło uzasadnienie również ze względu na to, że:

- teren inwestycji znajduje się na obszarze rewitalizacji, posiadającym szczególne zapisy wynikające ze „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji do roku 2022” w zakresie komunikacji publicznej i prywatnej,

- inwestycja ma dobry dostęp do transportu publicznego (ok. 100m do przystanków autobusowych, nieco powyżej 1km do budowanej stacji SKM i stacji II linii metra „Szwedzka, ok 0,5 km od lokalizacji planowanej stacji SKM oraz przystanków tramwajowych w rejonie ul. gen. Rozwadowskiego),

- jest inwestycją miejską budownictwa społecznego, co umożliwia jej szczególne potraktowanie w oparciu o zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m.st. Warszawy (Uchwała Nr XXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10.10.2006r. z późn. zm.), które dopuszczają możliwość stosowania innych niż zalecane wskaźniki parkingowe dla budownictwa o charakterze socjalnym, w zależności od specyfiki i struktury zabudowy,

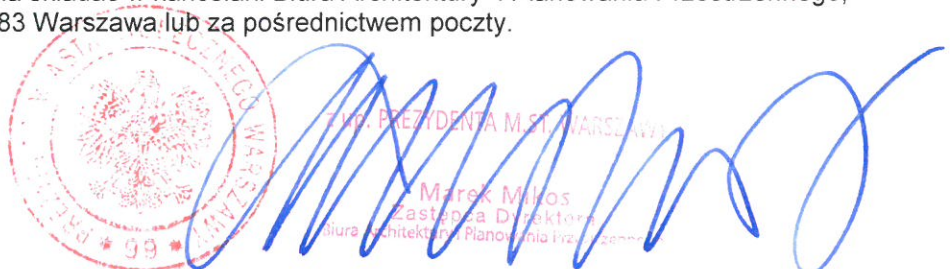
- garaż podziemny należy ograniczyć do 1 kondygnacji ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i koszty inwestycji.

Z uwagi na powyższe, uznaje się za zasadne w tym przypadku wprowadzenie powyższych zmian do treści ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008 r.

### Pouczenie

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

Ew. odwołania od decyzji można składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, lub za pośrednictwem poczty.



### Otrzymują:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa

2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa

3. Zarząd Dróg Miejskich ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa

4. WZP-PRAGA BAiPP aa.

### Do wiadomości:

5. Burmistrz Dzielnicy Targówek

6. BAiPP –rejestr decyzji