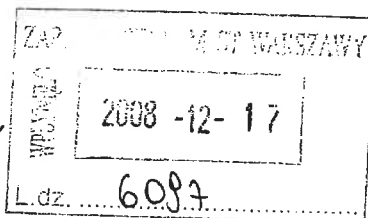


**PREZYDENT  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**



Znak: AM-WRU-ZBR-7331-287-08

Warszawa, dnia 05.12.2008 r.

**DECYZJA Nr 419 /TAR /08  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie :

art. 59. ust 1 , art. 60 oraz 61 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora: **Zarządu Mienia m.st. Warszawy** z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 62, złożonego w dniu 10. 07.2008r. , uzupełnionego w dniu 25.07.2008r., w dniu 29.08. 2008r. , korekta w dniu 17.09.2008r. i uzupełnienie w dniu 29.09.2008r.

**ustalam**

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym** i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. **Handlowej /Radzymińskiej** na części działki o nr ew. 117, 118 i części działek nr ew. 78/2, 94/2, 92/2, 95/1 w obrębie 4-10-06 (pod wjazdy) na terenie dzielnicy Targówek w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFGA , linią przerywaną i literami B B'C'CDD'E' E pod wjazdy i infrastrukturę techniczną 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:

- nieprzekraczalna linia zabudowy ( określa kierunek usytuowania elewacji frontowej) – wg załącznika nr 1. Linia zabudowy parterów zgodna z ustawą o drogach publicznych,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (liczonej w poziomie parteru) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 0,4,
- wysokość górnej krawędzi elewacji (liczona orient. od poziomu chodnika w ulicy) zróżnicowana głównie max 18m (V kond.) oraz 21m ( VI kond), z obniżeniem w rejonie ist. kamienic do max 14m (IV kond.). Dopuszcza się podwyższenie wysokości zespołu w rejonie ul. Handlowej do max 24- 27 m (VII-VIII kond.). Zaleca się wycofanie fragmentów wyższych względem płaszczyzny elewacji,
- dachy płaskie, dopuszcza się na fragmentach dachy ze spadkami, jeżeli wyniknie to z przyjętej koncepcji architektonicznej,
- szerokość elewacji frontowej:
  - \* wzdłuż ulicy Radzymińskiej – zabudowa o charakterze pierzejowym, z obowiązkiem zastosowania czytelnych podziałów pionowych i innych elementów urozmaicających wygląd elewacji np. loggie, prześwity do wnętrza osiedlowego itp. Łączna szerokość elewacji max 120m.
  - \* wzdłuż ul. Remiszewskiej max 40m.
  - \* wzdłuż ul. Handlowej zabudowa o charakterze pierzejowym max 70m.
  - \* wzdłuż ul. Święciańskiej jw. max 40m. Projektowany obiekt powinien zostać dobudowany do ślepej ściany szczytowej ist. kamienicy Święciańska 26 – z przejściem/przejazdem bramowym
- należy szczególnie starannie pod względem architektonicznym ukształtować narożniki zespołu (ul. Radzymińskiej u zbiegu z ul. Handlową i Remiszewską oraz u zbiegu ul. Handlowej ze Święciańską),
- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% powierzchni działki, częściowo na gruncie rodzimym w celu umożliwienia naturalnego spływu wód deszczowych. Zaleca się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu. Wzdłuż ul. Handlowej przewidzieć szpaler drzew, uwzględniający możliwość rozbudowy ulicy i dostosowania jej do parametrów drogi gminnej. Ponadto wzdłuż ulicy Handlowej zasadne jest zaprojektowanie dodatkowych miejsc postojowych naziemnych (poza bilansem) – w porozumieniu z zarządcą tej drogi.
- należy przewidzieć zielen rekreacyjną oraz plac(e) zabaw dla dzieci,

- projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- górny poziom stropu płyty garażowej powinien nawiązywać do ist. poziomu terenu, wjazd do garażu podziemnego należy przewidzieć w obrysie budynku,
- należy przewidzieć funkcje usługowo-handlowe w parterach dostępnych z poziomu chodnika, zwłaszcza wzdłuż ul. Handlowej i Radzywińskiej.

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości ( art.140 Kc).

Szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( DZ. U. Nr 75 poz.690 ze zm. ) oraz Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm) i inne przepisy właściwe w sprawie.

#### 1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Teren inwestycji **nie** znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880)

*Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ( Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 ze zm. ), pod warunkiem, że ilość mp. nie przekroczy 300.*

#### Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - Art. 74. 1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150)
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg Art. 75.1. Prawo ochrony środowiska).
- inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji. (Art. 2.1 i 2.2 pkt.1 ustawy o odpadach)
- należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu, przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z waloryzacją i zaopiniować gospodarkę drzewostanem w Biurze Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880.

#### 1.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków, określonych ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. Nr 162 , z dnia 17.09.2003r., poz. 1568)

#### 1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskich sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych przez gestorów sieci, w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków ( pismem MPWiK z dnia 28.04.2008r. znak: ST- 660-840-102553/3131/08) zaopatrzenie w wodę będzie możliwe w oparciu o istniejące przewody wodociągowe D= 150 mm, w ul. Radzywińskiej lub D=100 w ul. Handlowej .
- ścieki i wody opadowe będzie można odprowadzić , do istniejących kanału ogólnospławnego Ø 1,20m, Ø 1,60m w ul. Radzywińskiej.
- elektroenergetyki (pismem RWE Stoen z dnia 23. 04.2008r.- znak: ST- CO/XK/3451/2008-ST-W/XK/3/2008) informuje, że istnieje możliwość zasilenia mocą ok. 215,0 kW.
- gazownictwa –(pismem Mazowieckiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o. w Warszawie z dnia 12.05.2008r. znak: WTRP/04198/2008) stwierdza możliwość przyłączenia i dostarczania paliwa

- gazowego w ilości 131,0 m<sup>3</sup>/h,
- ogrzewania ( pismem SPEC z dnia 05.05. 2008r. – znak: H/HP/GS/PN-08-0064/inf/919/1/08) informuje, że istnieje możliwość zasilania w ciepło z komory A-37/L-10 usytuowanej na sieci ciepłowniczej (s.c.) 2xDN 150mm przy ul. Kuflewskiej.

Należy uwzględnić warunki techniczne, które zostaną określone w umowie zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

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

#### 1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Teren inwestycji przylega od ul. Handlowej, Remiszewskiej, Święciańskiej, i jezdni odbarczeniowej ul. Radzywińskiej.

Obsługa komunikacyjna inwestycji - od ul. Handlowej, Remiszewskiej i jezdni odbarczeniowej ul. Radzywińskiej.

Burmistrz Dzielnicy Targówek - zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy – pismem znak: UD-X-WIR- PMA -704000-450-02-08 z dnia 30.10.2008r. na warunkach:

- Inwestor winien wystąpić z wnioskiem do zarządcy drogi tj. Prezydenta m.st. Warszawy poprzez Burmistrza Dzielnicy Targówek w Warszawie, ul. Kondratowicza 20, o wydanie zezwoleń na lokalizację i budowę zjazdów z ul. Handlowej i Remiszewskiej.
  - Zgodnie z § 78 pkt 2 ust.1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; ( Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430 z późn. zm. ), projektowany zjazd publiczny winien mieć szerokość nie mniejszą niż 5,0m w tym jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 3,5m i nie większej niż szerokość jezdni na drodze
  - Inwestor winien na przedstawione rozwiązanie obsługi komunikacyjnej nieruchomości uzyskać Opinię Komunikacyjną Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy Warszawa, ul. Solec 48).
  - Przed przystąpieniem do prac związanych z budową zjazdu Inwestor winien:
  - wykonać projekt budowlano- wykonawczy w/w zjazdu i zatwierdzić go w tut. urzędzie,
  - pozyskać wymagane prawem decyzje administracyjne,
  - wykonać projekt czasowej organizacji ruchu – zabezpieczenia robót, zatwierdzony przez Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy, po wcześniejszym zaopiniowaniu tego projektu przez Prezydenta m.st. Warszawy za pośrednictwem Burmistrza tut. Dzielnicy,
  - roboty budowlane w liniach rozgraniczających dróg kategorii gminnej należy prowadzić pod nadzorem technicznym Wydziału Infrastruktury dla Dzielnicy Targówek.
- Zarząd Dróg Miejskich** - pismem znak: ZDM/ DIPI/PR/0202/2380/08 z dnia 30.10.2008r. oraz pismem znak: ZDM/ DIPI/PR/0202/2724/08 z dnia 12.12.2008r. (korekta) zaopiniował pozytywnie i zgłosił następujące uwagi w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji:
- obsługa komunikacyjna od ul. Radzywińskiej poprzez jezdnię serwisową
  - zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
  - miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Radzywińskiej
  - 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.
  - zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Radzywińskiej w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą podlega uzgodnieniu w ZDM.
  - budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.

Na terenie działki własnej należy zapewnić ilość miejsc postojowych wg wskaźników :

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

## 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

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 k.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 kpa) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005r. OSK 682/04 LEX 17611).

## 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

Wygąsnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

## UZASADNIENIE

W dn. 10.07.2008r. inwestor: Zarząd Mienia m.st. Warszawy złożył wniosek ( uzupełnił w dniu 25.07.2008r. i 29.08.2008r. i korekta w dniu 17.09.2008r. i uzupełnienie w dniu 29.09.2008r.) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Handlowej/Radzywińskiej na terenie dzielnicy Targówek

o powierzchni działki w granicach opracowania 6 750 m<sup>2</sup>, o powierzchni zabudowy ca 2 950m<sup>2</sup>, całkowitej ca 29 400m<sup>2</sup> i usługowej – ca 1800m<sup>2</sup>, wysokości budynków mieszkalnych max I, II, III, IV, V, VI, VI, IX kond. (max 30,0m), liczba miejsc postojowych ca– 270.

- na części działki nr ew. 117, 118 z obrębem 4-10-06 - własność M.st. Warszawa
- na części działek 78/2, 94/2, 92/2, 95/1 ( pod wjazd) z obrębem 4-10- 06 – własność M.st. Warszawa

Stan istniejący terenu inwestycji – teren niezabudowany.

Teren położony w kwartale ulic: Radzywińska, Handlowa, Święciańska i Remiszewska. Na sąsiedniej działce gminnej znajdują się kamienice wielorodzinne. Od północy znajduje się ul. Handlowa, za nią zabudowa wielorodzinna i pawilony handlowe. Od wschodu ul. Radzywińska. Od zachodu znajduje się zabudowa wielorodzinna i ul. Święciańska, a za nią zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna. Od południa znajduje się ul. Remiszewska, a za nią zabudowa wielorodzinna.

W oparciu o Art. 53.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.03r. ( Dz.U. z 2003 Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonej analizy obszaru /Załącznik Nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów Art.61.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- Burmistrza Dzielnicy Targówek –pismo znak: UD-X-WIR- PMA -704000-450-02-08 z dnia 30.10.2008r.
- Zarządu Dróg Miejskich - pismo znak: ZDM/ DIPI/PR/0202/2380/08 z dnia 30.10.2008r.

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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.)

Przeprowadzone analizy wykazały dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa 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, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

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

Inwestora i właścicieli terenu na którym jest zlokalizowana inwestycja oraz sąsiadów zawiadomiono pisemnie.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63, ust 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Dz.U. Nr 80, poz. 717 decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z Art. 55 w związku z 64.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: decyzja o warunkach zabudowy/ (ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji i przedsięwzięcia określonego w decyzji o warunkach zabudowy.

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

Odwołania od decyzji należy składać w Kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Pl. Defilad 1, PKiN 00-901 Warszawa, XIII p. pok. 1349, lub za pośrednictwem poczty.

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Ewa Bigoszevska-Wicik  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów  
Nr wpisu MA-0093

Procedury prowadziła Zofia Brzeska-Malik

09.07.2009 r.  
10.02 9

**Załączniki:**

1. załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 (kopia mapy zasadniczej miasta) z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część graficzna na kopii mapy zasadniczej miasta w skali 1: 1 000 oraz część opisowa).

ROZDZIELNIK DO DECYZJI USTALAJĄCEJ WARUNKI ZABUDOWY NR 419/TAR/ 08 z dnia 05.12.2008r. znak: AM- WRU- ZBR – 7331-287-08

Otrzymują:

1. Zarząd Mienia m.st. Warszawy , 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 62, za pośred. pełnomocnika p. dyr. Hanny Jakubowicz
2. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, 02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 7/9
3. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Targówek, 00-983 Warszawa, ul. Kondratowicza 20
4. Zarząd Dróg Miejskich, 00-801 Warszawa, ul. Chmielna 120
5. a/a Wydział Realizacji Urbanistycznej BA i PP

do wiadomości:

1. Wydział A i B dla Dzielnicy Targówek, 00-983 Warszawa, ul. Kondratowicza 20
2. Burmistrz Dzielnicy Targówek, 00-983 Warszawa, ul. Kondratowicza 20
3. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga”, 03-748 Warszawa, ul. Białostocka 11
4. BA i PP Urząd m.st. Warszawy ( Zespół Oceny Zmian w Zagospodarowaniu – centralny rejestr decyzji)
5. Wydz. Planowania Miejscowego BA i PP

Załącznik nr 2 do decyzji nr 419./TAR /08 z dnia 05.12.2008r. ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Handlowej /Radzywińskiej na części działki o nr ew. 117, 118 i części działek nr ew. 78/2, 94/2, 92/2, 95/1 w obrębie 4-10-06 (pod wjazdy) na terenie dzielnicy Targówek w Warszawie.

## WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. Dz. U. Nr. 164 ) organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### I. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości większej niż trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem określono na kopii mapy w skali 1-1000, o której mowa w art.52.2.1, stanowiącej zał. graficzny nr 2 do decyzji.

### II. Analiza obszaru i wnioski

Analiza obszaru wykazała, że: działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj.: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej .

W sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się ;

Pn - ul. Handlowa, za nią zabudowa wielorodzinna i pawilony handlowe

Wsch - ul. Radzywińska.

Poł – ul. Remiszewska, a za nią zabudowa wielorodzinna.

Zach – zabudowa wielorodzinna i ul. Święciańska, a za nią zabudowa jednorodzinna.

#### 1. Funkcja obszaru

Funkcja obszaru – mieszkaniowa (wielorodzinna i usługowa). Planowana zabudowa stanowi kontynuację funkcji na zasadach "dobrego sąsiedztwa" jako kontynuacja zabudowy wielorodzinnej z usługami .

#### 2. Parametry cechy, zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Wysokość obiektów w obszarze analizy jest zróżnicowana i wynosi I, II, III, IV, V, VII, XI, XII, XIII ( max. 42,5m) kondygnacji. W kwartale objętym wnioskiem znajdują się trzy kamienice o wysokości ok. 13-14m. Na zachód od terenu inwestycji zabudowa jednorodzinna o wys. ok. 7-10 m oraz budynek wielorodzinny wolnostojący o wysokości ok. 42m. Od południa budynek wielorodzinny o wysokości ok. 21. Natomiast od północy osiedle zabudowy wielorodzinnej o zróżnicowanych wysokościach ok. 12 –18- 28 -36m. oraz wzdłuż ul. Radzywińskiej zespół pawilonów usługowo-handlowych o wys. ok. 7-8m.

Należy przyjąć następujące zasady zabudowy przedmiotowego kwartału: zabudowa kwartałowa o charakterze pierzejowym, pierzeje ciągłe wzdłuż istniejących ulic, z zielenią wewnątrz zespołu. Do budowa planowanego obiektu do pn. ślepej ściany kamienicy Święciańska 26 z zapewnieniem dostępu do podwórek poprzez przejście i przejazd bramowy, co pozwoli wyeliminować komunikację kołową ze skweru położonego u zbiegu ul. Święciańskiej i Remiszewskiej. W sąsiedztwie starych kamienic (Święciańska 22,24, 26) zabudowa o zbliżonej do nich wysokości, rosnąca w kierunku ul. Handlowej, która przestrzennie powiązana jest z osiedlem wielorodzinnym o dość dużych wysokościach III-V kondygnacji oraz IX-X-XIII. Korzystne usytuowanie tego fragmentu działki objętej wnioskiem od północy ( brak zacieniania ) umożliwi podwyższenie wysokości zespołu do VII-VIII kondygnacji.

Również wzdłuż ul. Remiszewskiej istniejący budynek VI kondygnacyjny (Remiszewska 1) umożliwi zaprojektowanie obiektu o zbliżonej wysokości, jednak z uwagi na zacienianie wnętrza osiedlowego jego gabaryt należy ograniczyć, biorąc również pod uwagę fakt, że ulica ta posiada średnią wysokość zabudowy ok. 15m i stosując ww. zasadę obniżania wysokości w kierunku starych kamienic. Należy rozważyć możliwość zagospodarowania budynkiem całej południowej granicy działki

objętej wnioskiem (D-E), z wykluczeniem jednak zaprojektowania ślepej ściany szczytowej. Wszystkie elementy zespołu znajdujące się na osiach widokowych ulic należy szczególnie starannie zaprojektować.

Wzdłuż ul. Radzywińskiej dopuszcza się zabudowę o zróżnicowanej wysokości V-VI-VII kondygnacji, z zastosowaniem czytelnych podziałów pionowych. Powyższe oznacza wysokość zespołu zróżnicowaną - 18m – 21m ( V-VI kond), z obniżeniem w rejonie ist. kamienic do 14m (IV kond.). W rejonie ul. Handlowej do 24- 27 m (VII-VIII kond.) – z ewentualnym wycofaniem fragmentów wyższych obiektu względem płaszczyzny elewacji.

- 2.2. Wskaźniki wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym są zróżnicowane od 0, 02- 0,7. Średnio 0,3. Dla terenu objętego wnioskiem dopuszcza się wskaźnik max. 0,4 z uwagi na usytuowanie przy drodze wylotowej z miasta ul. Radzywińskiej.

Należy przyjąć wielkość powierzchni biologicznie czynnej min 25% pow. działki - zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 2.3. Linia zabudowy wzdłuż ul. Radzywińskiej, Remiszewskiej i Święciańskiej jest ukształtowana przez istniejące budynki.

Projektowana linia zabudowy (określa kierunek usytuowania elewacji frontowej) powinna stanowić jej kontynuację. Wzdłuż ul. Handlowej powinna być ukształtowana w nawiązaniu do ist. XIII-kond. budynku wielorodzinnego. Wzdłuż ul. Święciańskiej i na fragmentach ul. Handlowej należy wycofać partery min. 6m od krawędzi jezdni (ist. i proj.)

Wzdłuż ul. Radzywińskiej linia zabudowy w odległości min. 2 m. od linii rozgraniczającej ulicy.

- 2.4. Szerokość elewacji frontowej – zróżnicowana w obszarze z uwagi na zróżnicowane formy zabudowy: dla zabudowy jednorodzinnej ok. 10 m.. dla wielorodzinnej 20-50m, ale z szeregiem uskoków elewacji. Średnio ok. 40m.

Zalecana szerokość elewacji frontowej: wzdłuż ulicy Radzywińskiej – zabudowa o charakterze pierzejowym, z obowiązkiem zastosowania czytelnych podziałów pionowych i innych elementów urozmaicających wygląd elewacji np. loggie, prześwity do wnętrza osiedlowego itp. Łączna szerokość elewacji max 120m. Wzdłuż ul. Remiszewskiej max 40m. Wzdłuż ul. Handlowej zabudowa o charakterze pierzejowym max 70m. Wzdłuż ul. Święciańskiej jw. max 40m.

- 2.5. Dachy obiektów w sąsiedztwie i obszarze analizowanym są zróżnicowane, z przewagą dachów płaskich lub o minimalnym nachyleniu. W obszarze występują również dachy ze spadkami.

Zaleca się dachy płaskie, dopuszcza się na fragmentach dachy ze spadkami, jeśli wyniknie to z koncepcji architektonicznej .

3. Dostęp do drogi publicznej  
Teren planowanej inwestycji ma dostęp do ul. Handlowej, Radzywińskiej (jezdni odbarczeniowa), Remiszewskiej i ul. Święciańskiej.  
Obsługa komunikacyjna od ul. Handlowej, odbarczeniowej Radzywińskiej i Remiszewskiej.
4. Możliwości uzbrojenia  
Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia, co potwierdzone zostało przez poszczególnych gestorów sieci.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

- 5.1. Planowane zamierzenie nie jest inwestycją wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2004r. w/s określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną, określonych ustawą z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880)

- 5.2. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003r. ( Dz. U. Nr 162 , z dnia 17.09.2003r., poz. 1568).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze objętym ochroną prawną konserwatora zabytków.

- 5.3. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21.03.1985r. (tekst jednolity Dz. U. Nr z 2007 r. Nr 19, poz. 115)

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym zarezerwowanym w planach zago-



spodarowania przestrzennego ( Art. 35) ani w istniejącym pasie drogowym ( Art. 39 i 40) .  
Linia zabudowy jest zgodna z Art. 43 ustawy o drogach publicznych – min. 6m od krawędzi jezdni.

Ponadto przeanalizowano:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, który wygaś w dniu 31.12.2003r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy
- warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i opinii oraz dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z Art. 53.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego.

**Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**



z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy

*[Signature]*  
Najwyższa Izba Kontroli  
Biuro Architekcyjno-Planistyczne

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Ewa Bigoszevska-Wick  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów  
Nr wpisu MA-0093

**PREZYDENT**  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

p. T. Gafca  
22.02.2010  
K. I. ZAKŁAD  
22.02.2010

Znak: AM-WRU-ZBR-7331-46-2-10

Warszawa, dnia 19.02.2010 r.

Dotyczy: :AM-WRU-ZBR-7331-287-08

**DECYZJA Nr 42/TAR/10**

Na podstawie art.155 Kodeksu Postępowania Administracyjnego ( Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz.1071 z późn. zm. ) na wniosek inwestora: Zarządu Mienia m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 62,

**ZMIENIAM**

treść ostatecznej decyzji nr 419/TAR/08 z dnia 05.12. 2008r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Handlowej /Radzymińskiej na części działki o nr ew. 117, 118 i części działek nr ew. 78/2, 94/2, 92/2, 95/1 w obrębie 4-10-06 (pod wjazdy) na terenie dzielnicy Targówek w Warszawie.

W tekście decyzji 419/TAR/08 na stronie 1 gdzie jest:

(....)

\* wzdłuż ul. Święciańskiej jw. max 40m. Projektowany obiekt powinien zostać dobudowany do ślepej ściany szczytowej ist. kamienicy Święciańska 26 – z przejściem/przejazdem bramowym.

powinno być:

(....)

\* wzdłuż ul. Święciańskiej jw. max 40m. Projektowany obiekt powinien zostać dobudowany do ślepej ściany szczytowej ist. kamienicy Święciańska 26 .

Pozostałe elementy decyzji Nr 419/TAR/08 z dnia 05.12. 2008r. pozostają bez zmian .

**UZASADNIENIE**

W dniu 15.02.2010r. inwestor złożył wniosek o wprowadzenie zmiany do ostatecznej Decyzji Nr 419/TAR/08 z dnia 05.12. 2008r. w zakresie wykreślenia zapisu o konieczności wykonania przejścia /przejazdu od strony ul. Święciańskiej.

Wnioskodawca uzasadnił, że po podziale działek ewidencyjnych, który nastąpił po wydaniu w/w decyzji (działka nr ew. 118 uległa podziałowi na działkę nr ew.120/1 i 120/2, ponadto do działki nr ew. 120/2 przyłączono część d. działki nr ew.117 ( obecnie 117/2), obsługa komunikacyjna budynków komunalnych przy ul. Święciańskiej 22,24,26 będzie odbywała się poprzez obecną działkę nr ew.120/2 od strony ul. Święciańskiej i Remiszewskiej, w związku z czym nie zachodzą ustawowe przesłanki do ustanowienia służebności drogi koniecznej, a co za tym idzie realizacja przejścia/ przejazdu bramowego.

Decyzja o warunkach zabudowy oraz merytoryczne rozstrzygnięcia w niej zawarte nie ulegają zmianie.

Powyższa zmiana spełnia warunki zawarte we wniosku i uwzględnia słuszny interes strony.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem BA i PP-WRU w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Ewentualne odwołanie od decyzji należy składać w Kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa, XIII p.pok.1349.

Z UD. PREZYDENTA  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Maria Diodłowska  
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Zarząd Mienia m.st. Warszawy , 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 62, za pośred. pełnom. P. dyr. Hanny Jakubowicz
2. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, 02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 7/9
3. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Targówek, 00-983 Warszawa, ul. Kondratowicza 20
4. Zarząd Dróg Miejskich, 00-801 Warszawa, ul. Chmielna 120
5. a/a Wydział Realizacji Urbanistycznej BA i PP
6. BA i PP Urząd m.st. Warszawy – centralny rejestr decyzji

Decyzja w toku postępowania  
administracyjnego stała się ostateczna

z dniem 11.03.2010r.

Warszawa, 12.05.2010 r.

Z UD. PREZYDENTA  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Maria Diodłowska  
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

**PREZYDENT**  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ZARZĄD MIENIA M. ST. WARSZAWY  
WPLYNEŁO  
2010-04-23  
L.dz. 1748

p. T. Gasa  
23.04.2010

Znak: AM-WRU-ZBR-7331-76-1-10

Warszawa, dnia 15.04.2010 r.

Dotyczy: :AM-WRU-ZBR-7331-287-08

kol. M. K. K.  
23.04.2010

**DECYZJA Nr 93 /TAR / 10**

Na podstawie art.155 Kodeksu Postępowania Administracyjnego ( Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz.1071 z późn. zm. ) na wniosek inwestora: Zarządu Mienia m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 62,

**z m i e n i a m**

treść ostatecznej decyzji nr **419/TAR/08 z dnia 05.12.2008r.** o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Handlowej /Radzymińskiej na części działki o nr ew. 117, 118 i części działek nr ew. 78/2, 94/2, 92/2, 95/1 w obrębie 4-10-06 (pod wjazd) na terenie dzielnicy Targówek w Warszawie, następnie zmienionej decyzją nr **42/TAR/10** z dnia 19.02.2010r.

Na stronie 7 decyzji ( załącznik nr 2 pkt 2.1.) **jest:**

(....)

\* Należy przyjąć następujące zasady zabudowy przedmiotowego kwartału: zabudowa kwartałowa o charakterze pierzejowym, pierzeje ciągłe wzdłuż istniejących ulic, z zielenią wewnątrz zespołu. Budowa planowanego obiektu do pn. ślepej ściany kamienicy Święciańska 26 **z zapewnieniem dostępu do podwórek poprzez przejście i przejazd bramowy, co pozwoli wyeliminować komunikację kołową ze skweru położonego u zbiegu ul. Święciańskiej i Remiszewskiej.**

powinno być:

(....)

\* Należy przyjąć następujące zasady zabudowy przedmiotowego kwartału: zabudowa kwartałowa o charakterze pierzejowym, pierzeje ciągłe wzdłuż istniejących ulic, z zielenią wewnątrz zespołu.

Pozostałe elementy decyzji Nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008r. (z uwzględnieniem decyzji zamiennej nr 42/TAR/10 z dnia 19.02.2010r. ) pozostają bez zmian .

**UZASADNIENIE**

W dniu 30.03.2010r. inwestor złożył wniosek o wprowadzenie zmiany do ostatecznej Decyzji Nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008r. z uwzględnieniem decyzji zamiennej nr 42/TAR/10 z dnia 19.02.2010r. - w zakresie wykreślenia zapisu:

- (w uzasadnieniu decyzji ) 6 750 m<sup>2</sup> i wpisaniu w to miejsce 6 850 m<sup>2</sup>,

- ( w załączniku nr 2 pkt 2.1.) w zakresie zapisu w analizie obszarowej: **z zapewnieniem dostępu do podwórek poprzez przejście i przejazd bramowy, co pozwoli wyeliminować komunikację kołową ze skweru położonego u zbiegu ul. Święciańskiej i Remiszewskiej.**

Zmiany takiej dokonano w treści decyzji Nr 419/TAR/08 decyzją o zmianie decyzji nr 42/TAR/10 z dnia 19.02.2010r. Obecnie zapis ten na prośbę Wnioskodawcy usunięto z treści Załącznika nr 2 do ww. decyzji.

Jednocześnie należy podkreślić, że obowiązujące są warunki zabudowy zawarte w treści decyzji, natomiast analiza obszarowa i jej wyniki stanowią jedynie przesłankę do sformułowania warunków zabudowy. Zapisy załącznika nr 2 do decyzji WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU nie mogą stanowić podstawy do dalszych działań, w tym ew. ustanowienia służebności przejścia i przejazdu przez działkę 120/1 do zabudowy przy ul. Święciańskiej 22, 24, 26.

W odniesieniu do kwestii zmiany parametrów inwestycji należy zauważyć: w uzasadnieniu do decyzji 419/TAR/08 na stronie 4. podane są parametry techniczne planowanej inwestycji zawarte we wniosku inwestora.

Podane we wniosku parametry techniczne są orientacyjne i wynikają ze złożonej wstępnej koncepcji architektonicznej ( art.52.2 ww. ustawy pkt.b : *określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej*).

Dołączona do wniosku koncepcja zilustrowała planowane zamierzenie inwestycyjne, ale nie jest ona załącznikiem do decyzji o warunkach zabudowy.

Podane we wniosku, następnie przywołane w decyzji parametry techniczne inwestycji mogą więc ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki zawarte w powyższej decyzji oraz przepisy techniczno-budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem BAiPP - WRU w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Ewentualne odwołanie od decyzji należy składać w Kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa, XIII p. pok.1349.



z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy

Małgorzata Głódzkowska  
Naczelnik Wydziału Realizacji Urbanistycznej  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Decyzja w toku postępowania  
administracyjnego stała się ostateczna

z dniem 07.05.2010r.

Warszawa, 15.05.2010r.

z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy

Małgorzata Głódzkowska  
Naczelnik Wydziału Realizacji Urbanistycznej  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Zarząd Mienia m.st. Warszawy , 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 62,  
za pośred. pełnom. P. Dyr. Hanny Jakubowicz
2. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu  
Państwa, 02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 7/9
3. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Targówek, 00-983 Warszawa,  
ul. Kondratowicza 20
4. Zarząd Dróg Miejskich, 00-801 Warszawa, ul. Chmielna 120
5. a/a Wydział Realizacji Urbanistycznej BA i PP