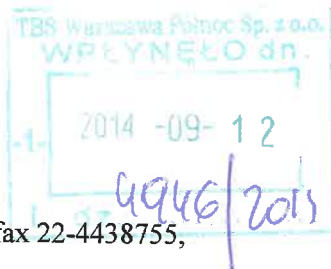




ZARZĄD DZIELNICY TARGÓWEK
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
00-983 Warszawa, ul. L. Kondratowicza 20, tel.22-4438669/fax 22-4438755,
zarzad@targowek.waw.pl, www.targowek.waw.pl



Znak: UD-X-WAB-6730.22.2013.ASZ /221

Warszawa, dnia..... 2014 -08- 29

L.dz: 18010

DECYZJA Nr 23/T/2014

o warunkach zabudowy

Na podstawie: art. 59 ust.1 art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 poz.267), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.), art. 11 ust.1 i 3 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002r. Nr 41, poz.361 ze zm.), oraz § 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz. 9485 ze zm).

po ponownym rozpatrzeniu wniosku inwestora Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedz. ul. Gen. T.Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, złożonego przez Pełnomocnika Pana Krzysztofa Sikorskiego w dniu 16.10.2013r. i uzupełnionego w dniu 27.11.2013r., zgodnie z Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 26.05.2014r. znak:KOC/1505/Ar/14

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na terenie działek nr ew. 22 i 23 z obr. 4-10-05 przy ul. Złotopolskiej 8 róg Chyrowskiej 1, na terenie Dzielnicy Targówek w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A na mapie w skali 1:500 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:

- Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulic Złotopolskiej (odsuniętą 5m od granicy działki) i od strony ulicy Chyrowskiej (odsuniętą 5m od granicy działki), określającą kierunek usytuowania elewacji frontowej -zgodnie z wynikami analizy) – według załącznika graficznego.

Linie zabudowy zgodne z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.z 2013r. poz. 260).

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy 333m² w stosunku do powierzchni działki 833m² - wynosi ca 40% . Z tego max. 50% (166,6m²) dla części budynku o wysokości V kondygnacji zlokalizowanej w narożniku działki i stanowiącej dominantę.
- ilość kondygnacji naziemnych- III-V – max.17,4m – od strony ul. Chyrowskiej wysokość od III , IV wzrastająco do V kondygnacji w kierunku ul. Złotopolskiej; od strony ul. Złotopolskiej od IV wzrastająco do V w kierunku narożnika z ulicą Chyrowską.
- wysokość – max. 17,4m
- ilość kondygnacji podziemnych: I
- geometria dachu- dach płaski o nachyleniu do 15% z tarasami na IV i V kondygnacji.
- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Złotopolskiej 20m
- szerokość elewacji od strony ul.Chyrowskiej 20m

- powierzchnia biologicznie czynna – ca 333m² min 40%
- miejsca parkingowe – 26 m.p. w garażu - docelowe wyliczenie należy wykonać według wskaźnika pkt 1.4. niniejszej decyzji.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu 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. 2002.75.690 ze zm.) oraz Ustawy Prawo Budowlane (tj.:Dz.U. z 2013r. poz. 1409).

Warunki ochrony i kształtowania zasobów środowiska wynikające z obowiązujących przepisów:

- ustawy z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2013.1232)
- art. 74.1 „W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu”
- art.75 ust.1 „ W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- ust.2. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.
- ust.3. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
- Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U. z 2009r. Nr 151 poz.1220):
- Art. 82. 1. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- Art. 83. 1. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek:
 - 1) posiadacza nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości;
 - 2) właściciela urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 Kodeksu cywilnego – jeżeli drzewa lub krzewy zagrażają funkcjonowaniu tych urządzeń.
 - 1a. Zgoda właściciela nieruchomości, o której mowa w ust.1 pkt 1, nie jest wymagana w przypadku wniosku złożonego przez użytkownika wieczystego nieruchomości.
 2. Zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje wojewódzki konserwator zabytków

Inwestycja **nie** jest ujęta w *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 10.213.1397 z późn.zm.)*

1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynieryjnej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art.61.5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) w zakresie:

- wodociągów, kanalizacji- pismo MPWiK znak: DRZ-WWT/660/840/365207/13/6389 z dnia 15.11.2013r.
 - I. odnośnie zaopatrzenia w wodę:
Zaopatrzenie w wodę budynku na cele socjalno-bytowe oraz p.poż. należy realizować w oparciu o istniejący przewód wodociągowy DN-200mm w ul. Złotopolskiej.
 - II. odnośnie odprowadzenia ścieków:
Ścieki bytowe oraz wody opadowe można będzie odprowadzać do istniejącego kanału ogólnospławnego Ø 0,40m w ulicy Złotopolskiej.
Do miejskiej sieci kanalizacyjnej będzie można odprowadzić wody opadowe w ilości nie przekraczającej ilości obliczonej z przedmiotowej działki dla założonego współczynnika spływu $\psi=0,3$.
Po podjęciu decyzji o realizacji w/w inwestycji inwestor winien wystąpić do MPWiK w celu otrzymania docelowych warunków i danych technicznych do projektowania.
- elektroenergetyki- pismo RWE Stoen Operator Sp. z o.o. numer: ND\KW19542\2013-ND-

IMWW00001\2013 z dnia 08.11.2013r.:

Istnieje możliwość zasilenia projektowanego obiektu mocą przyłączeniową ok. 70kW z przyłącza podstawowego.

Zakres inwestycji przyłączeniowej zostanie określony na etapie wydawania warunków przyłączenia.

Warunki przyłączenia wraz z umową o przyłączenie dotyczące tego obiektu zostaną opracowane po wypełnieniu właściwego wniosku o przydział mocy oraz dostarczeniu dokumentów wymaganych przy składaniu ww. wniosku.

- zaopatrzenia w ciepło – pismo Dalkia Warszawa S.A. ul. Stefana Batorego 2, 02-591 Warszawa, nr sprawy: DSP/PST/13/13746/1 z dnia 04.11.2013r.:

Technicznie jest możliwe zasilenie w ciepło, w sumarycznej ilości 200kW, projektowanego budynku, z sieci ciepłowniczej.

Szczegółowe techniczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej, zostaną określone przez Dalia Warszawa S.A. w Warunkach technicznych przyłączenia.

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

1.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna inwestycji od strony ulicy Złotopolskiej.

- Istniejący wjazd od strony ul. Chyrowskiej – do likwidacji
- projektowany wjazd od strony ulicy Złotopolskiej.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał Opinię nr 46 z dnia 12.12.2013r. nr spr.UD-X-WIR.6730.46.2013.ASW (2.ASW.X), w której pozytywnie opiniuje inwestycję pod warunkiem:

- uzyskania decyzji lokalizacyjnej dla projektowanego zjazdu od strony ul. Złotopolskiej u zarządcy drogi, po uzyskaniu opinii komunikacyjnej wydanej przez Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy,
- uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska usunięcia ewentualnych kolizji z istniejącym drzewostanem,
- likwidacji istniejącego zjazdu i odtworzeniu w jego miejscu chodnika.

Na terenie własnej działki, dla projektowanych obiektów należy przewidzieć miejsca parkingowe wg zalecanych wskaźników parkingowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m.st. Warszawy, stosowanych również w ramach m.p.z.p. zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Zrównoważonego Planu Rozwoju, Transportu Publicznego przyjętego Uchwałą Nr LVIII/1749 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r.:

- budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne- min.1,25 miejsca na 1 mieszkanie

1.5. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych.

Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające z aktów prawnych:

- Ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U. z 2013, poz. 1409).
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 ze zmianami)
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z dnia 27.04.2012r., poz.462).
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz.U. z dnia 27.04.2012r., poz.463).
- Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz.U.09.178.1380 ze zmianami)
- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o państwowej inspekcji sanitarnej (tj.Dz.U.11.212.1263 ze zmianami)
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2013 poz.627)
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2013.1232)
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (tj. DZ.U. z 2013 poz..21)
- Ustawy z dnia 07 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbior. odprowadzaniu ścieków (tj.Dz.U. 06.123.858 ze zmianami.)
- Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj.Dz.U. z 2013 poz.260)

- Ustawy z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 04.121.1266 ze zmianami)
 - Ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.10.102.651 ze zmianami).
- Uwaga: na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę inwestycja i sposób zagospodarowania działki muszą być zgodne z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich. –

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed 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
- Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 16.10.2013r. inwestor Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedz. ul. Gen.T.Pelczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, za pośrednictwem Pełnomocnika Pana Krzysztofa Sikorskiego, złożył wniosek uzupełniony w dniu 27.11.2013r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na terenie działek nr ew. 22 i 23 z obr. 4-10-05 przy ul. Żłotopolskiej 8 róg ul. Chyrowskiej 1, na terenie Dzielnicy Targówek w Warszawie.

W dniu 22.01.2014r. wydana została Decyzja nr 02/T/2014 o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Od powyższej decyzji, Państwo Hanna Łacińska i Maciej Łaciński, , złożyli odwołanie, które zostało przesłane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego celem rozpatrzenia. W dniu 26.05.2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało Decyzję znak:KOC/1505/Ar/14 uchylającą zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Inwestor pismem z dnia 26.06.2014r. wniósł o modyfikację wydanych warunków zagospodarowania oraz przekazał analizę doświetlenia terenu.

Parametry inwestycji wg wniosku:

- powierzchnia działki – 833m²
- powierzchnia zabudowy budynku – 333 m²
- powierzchnia biologicznie czynna 333m² – min.40%
- wysokość zabudowy – max. 17,4m
- ilość kondygnacji – III-V
- powierzchnia całkowita łącznie – 2370m²
- powierzchnia użytkowa – 2192 m²

Dane te jako orientacyjne zostaną uszczegółowione na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki niniejszej decyzji oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów organ ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział w postępowaniu administracyjnym.

Pismem z dnia 07.07.2014r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. W dniu 31.07.2014r. Pani Hanna Łacińska i Pan Maciej Łaciński złożyli pismo informujące o trwających ustaleniach pomiędzy stronami postępowania oraz prośbę o wstrzymanie działań administracyjnych do czasu otrzymania wspólnego i spójnego uzgodnionego stanowiska stron postępowania. W dniu 05.08.2014r. Inwestor został poinformowany o piśmie Pani Hanny Łacińskiej i Pana Macieja Łacińskiego.

W dniu 22.08.2014r. inwestor poinformował tuż. Wydział Architektury i Budownictwa o nie uczestniczeniu w rozmowach oraz ustaleniach wspólnego stanowiska stron w przedmiotowym postępowaniu.

Pozostałe strony nie wniosły uwag, ani wniosków i zastrzeżeń.

Organ, w oparciu o art. 53.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponownie dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Stan istniejący terenu inwestycji: teren nie zainwestowany w sposób stały. W chwili wykonywania analizy obszarowej na przedmiotowym terenie zlokalizowane były czasowo kontenery. Istniejąca zieleń nie urządzona, krzewy samosiewne, pojedyncze drzewa (usunięcie możliwe po wykonaniu niezbędnych uzgodnień z Wydziałem Ochrony Środowiska). Działka płaska.

Od strony północnej i zachodniej zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, niektóre w złym stanie technicznym. Bezpośrednio przy północnej granicy usytuowany budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Od strony wschodniej istniejąca zabudowa wielorodzinna. Po przeciwległej stronie ulicy Żłotopolskiej zlokalizowane są budynki wielorodzinne (do VI kondygnacji), a w dalszym sąsiedztwie budynki wysokie (do XII kondygnacji) wielorodzinne w zabudowie osiedlowej.

Teren znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia, co zostało potwierdzone przez gestorów sieci /pkt 1.3 decyzji/.

Stan prawny terenu objętego wnioskiem: działki nr ew. 22 i 23 z obr. 4-10-05 stanowi własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Spółka z o.o.

Rodzaj użytku: działka nr ew. 22 – tereny mieszkaniowe (B); działki nr ew. 23 – zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp).

Zgodnie § 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 w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.

Działając w oparciu o art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono o stosowne uzgodnienia załączając projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W odpowiedzi uzyskano stanowisko:

Prezydent m.st. Warszawy w Opinii nr 46 z dnia 12.12.2013r. nr spr.UD-X-WIR.6730.46.2013.ASW (2.ASW.X), uzgodnił przedstawiony projekt decyzji z warunkami zawartymi w pkt 1.4. decyzji.

Dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił unormowania obejmujące specyfikę obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji a wynikające z takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska; o ochronie przyrody; o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; o odpadach; o drogach publicznych; o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i innych. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zostały umieszczone w niniejszej decyzji.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu prowadzą do uzyskania kompozycji urbanistycznej spełniającej wymogi ładu przestrzennego stosownie do art. 2.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja przyczyni się do polepszenia jakości przestrzeni miejskiej w tym rejonie dzielnicy Targówek.

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 zagospodarowaniu przestrzennym (art.53 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647ze 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, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwesty-

cyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Strony Pani Hanna Łacińska i Pan Maciej Łaciński złożyli w dniu 31.07.2014r. pismo informujące, na które Inwestor złożył odpowiedź w dniu 21.08.2014r.

Pozostałe strony nie wniosły uwag, ani wniosków i zastrzeżeń.


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. z 2012r. poz. 647, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego **za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy**, 14-dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać bezpośrednio lub za pośrednictwem poczty w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy – Urząd Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy ul.Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa, tel.:(22) 44-38-669 fax:(22)44-38-755.

z up. ZARZĄDU DZIELNICY TARGÓWEK
M. ST. WARSZAWY
Marek Sadowski
NACZELNIK
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Targówek



Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Anna Teresa Grabowska
Członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów, Nr wpisu: MA 0244

Załączniki:

załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1: 500 oraz część opisowa).

Wnioskodawca:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. ul.Gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa
2. Pełnomocnik: Krzysztof Sikorski ul. Kasprzycza 53 m.4, 01-836 Warszawa

Strony postępowania:

3. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek, w miejscu
4. Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Targówek, w miejscu
5. Mularczyk Henryka
6. Kałczew Radosław
7. Łacińska Hanna
8. Łaciński Maciej

Do wiadomości:

9. a/a - Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, ul.Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa tel. 22-4438669/ fax 22-4438755
10. BAiPP Urząd m.st. Warszawy (Wydział Planowania Miejscowego), ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa

Załącznik nr 2 do decyzji nr²³...../T/2014
z dnia²⁰¹⁴⁻⁰⁸⁻²⁹.....

o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na terenie działek nr ew. 22 i 23 z obr. 4-10-05 przy ul. Złotopolskiej 8 róg Chyrowskiej 1, na terenie Dzielnicy Targówek 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 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz. U. Nr. 164 poz. 1588) Wydział Architektury i Budownictwa, 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 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzech szerokości (3x30m=90m) frontu terenu objętego wnioskiem (dz.nr ew. 22 i 23 z obr. 4-10-05) i wskreślono na kopii mapy, o której mowa w art.52.2.1, złożonej przez wnioskodawcę w skali 1:500 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.:

1. Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony północnej i zachodniej znajdują się budynki jednorodzinne. Wzdłuż ulicy Złotopolskiej i po przeciwległej stronie ulicy Chyrowskiej zlokalizowane są budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o wys. IV kondygnacji. Po południowej stronie ulicy Złotopolskiej znajdują się budynki wielorodzinne II i VI kondygnacyjny. W głębi znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości VII, VIII, XII kondygnacji w zabudowie osiedlowej.

Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację i uzupełnienie dominujących w analizowanym obszarze funkcji mieszkaniowych, na zasadach "dobrego sąsiedztwa".

2. Parametry cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu – art. 61.1.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania dotyczące ustalenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości elewacji i geometrii dachu, określono zgodnie z §4 - §7 wym. na wstępie Rozporządzenia.

2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki.

W obszarze analizowanym wysokość obiektów jest zróżnicowana:

od strony zachodniej i północnej istniejące budynki mają wysokość I-III kondygnacje. Od strony wschodniej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, przy ul. Chyrowskiej 4/6/8 i Złotopolskiej 2, budynki cztero kondygnacyjne. Przy ul. Złotopolskiej 3/5 (do VI kondygnacji), dalej przy ul. Złotopolskiej 1 budynek wielokondygnacyjny wys. XII kondygnacji, przy ul. Handlowej 60 budynek wielorodzinny o wys. VII i VIII kondygnacji. Projektowany budynek stanowi narożną zabudowę kwartału, w którym dominuje stara zabudowa jednorodzinna, często w złym stanie technicznym, a część terenu (trzy działki od strony ulicy Lusińskiej) pozostaje nie

zainwestowana. Lokalizacja wjazdu od strony ul. Złotopolskiej wskazuje jednoznacznie usytuowanie elewacji frontowej obiektu, która winna być spójna z charakterem zabudowy wzdłuż ulicy Złotopolskiej. Dlatego zaproponowana wysokość III kondygnacji od strony istniejącego budynku przy ul. Chyrowskiej 3, będzie stanowić kontynuację istniejącej zabudowy (od strony kwartału zabudowy jednorodzinnej). Następnie harmonijne przejście poprzez wysokość IV kondygnacji do wysokości V kondygnacji nawiąże do istniejącej zabudowy zlokalizowanej od strony elewacji frontowej budynku tj. od ul. Złotopolskiej.. Inwestor przy piśmie z dnia 26.06.2014r. dołączył do akt sprawy analizę nasłonecznienia i przesłaniania, gdzie wymagane minimum zostało spełnione.

W związku z powyższym projektowany budynek będzie nawiązywać zarówno do istniejącej zabudowy jednorodzinnej, stopniowo wzrastając poprzez IV, do V kondygnacji nawiązując do istniejącej zabudowy wielorodzinnej od strony wschodniej i południowej, w rejonie przeprowadzonej analizy obszarowej. W ten sposób wpisze się harmonijnie w istniejące sąsiedztwo..

2.2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

Na analizowanym obszarze wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynoszą odpowiednio: dla budynków zlokalizowanych przy ul. Chyrowskiej: 3=45%, 7=26%, 9=48%, 11=26%, 4/6/8=49%, 10=56%, 13=28%, ul. Korzona 93 =48%, 95=48%, ul. Złotopolskiej 1= 23%, 2=66%, 3/5=50%, 7=45%, ul. Lusińskiej 23=41%, 25=35%, 27=31%, 29=15%, 18=28%, 20=50%, 22=48%, 30=20%, 31=45%, 33=24%, 35=32%, 21=39%, ul. Dalanowskiej 24=31%, 30=50%, 32=29%, 34=38%, 36=17%, ul. Handlowa 60=20% (tabela w aktach sprawy), średnio 37%.

Ponieważ na terenie objętym analizą, niektóre budynki stanowią zabudowę substandardową w złym stanie technicznym o niewielkiej powierzchni, natomiast nowa zabudowa (w tym budynek na działce sąsiedniej –ul. Chyrowska 3 = 45%) posiada znacznie wyższy współczynnik pow. zabudowy, w związku z powyższym zasadnym jest dopuszczenie na przedmiotowej działce współczynnika równego 40%.

Powyższe pozostaje w zgodzie z §5 wym. na wstępie Rozporządzenia.

2.3. Linie zabudowy

Linie zabudowy w obszarze analizowanym są wyraźnie ukształtowane wzdłuż ulicy Chyrowskiej. Istniejące usytuowanie budynków wzdłuż ulicy ustala nieprzekraczalną linię po granicach istniejących budynków. Wprowadzenie opisanych linii zabudowy, na przedmiotowej działce (5m od granicy) podkreśli uporządkowanie zabudowy oraz da poczucie zaplanowanego wyrównania zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Chyrowskiej.

Od strony ulicy Złotopolskiej linia zabudowy stanowi kontynuację linii wyznaczonej przez budynek przy ul. Lusińskiej 18 (5m od granicy działki na odcinku F-H, bez uwzględnienia załamania granicy działki na odcinku D-E, według zał. graficznego)

Linie zabudowy zgodne z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.z 2013r. poz. 260).

Usytuowanie budynku na działce winno być zgodne z przepisami szczególnymi (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.02.75.690 ze zmianami)

2.4. Elewacje frontowe obiektów w analizowanym obszarze są zróżnicowane jeśli chodzi o ich szerokość i wynikają z szerokości działek. Szerokość elewacji frontowych wynosi odpowiednio: dla budynków zlokalizowanych przy ul. Chyrowskiej: 3=14m, 7=5m, 9=11m, 11=6,5m, 4/6/8=40m, 10=16m, 13=14m, ul. Korzona 93 =15m, 95=48%, ul. Złotopolskiej 1= 48m 2=38m, 3/5=27,5m, 7=16m, ul. Lusińskiej 23=8,5m, 25=13m, 27=9m, 29=11m, 18=11m, 20=11,5m, 22=11,5m, 30=14m, 31=10m, 33=13m, 35=11m, 21=12m, ul. Dalanowskiej 24=10m, 30=14m, 32=14m, 34=14m, 36=14m%, ul. Handlowa 60=50m (tabela w aktach sprawy), średnio 17m (wyliczenie w aktach sprawy). Z uwagi na lokalizację budynku na działce nr ew. 20 z obr. 4-10-05 w ostrej granicy działki, zasadnym jest usytuowanie projektowanego na działce nr ew. 23 z obr. 4-10-05 budynku w ostrej granicy działki (wys.III kondygnacji na odcinku 4m, z harmonijnym przejściem do IV kondygnacji a następnie do V kondygnacji od strony ul.

Złotopolskiej). Szerokość elewacji od strony ul. Chyrowskiej wynosi 20m. Szerokość elewacji od strony ulicy Złotopolskiej wynosi 20m.

Z uwagi na wymiary (szerokości) działek znajdujących się w granicy analizy, średnia szerokość elewacji wynosi 17m. Budynki wielorodzinne w analizowanym obszarze mają znacznie szersze elewacje (40, 48 i 50m) niż średnia wynosząca 17m. Zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją 20%. W związku z powyższym zasadnym jest żeby szerokość elewacji projektowanego budynku wynosiła 20m.

2.5. Geometria dachu

Dachy obiektów w sąsiedztwie i obszarze analizowanym są zróżnicowane. W przeważającej mierze dachy są dwuspadowe. Dopuszczony dach płaski. Tarasy na IV i V kondygnacji Inwestor zgodnie z pismem L.dz:86/2014 z dnia 09.01.2014r. planuje wykonanie powierzchni biologicznie czynnej na projektowanych tarasach. Takie rozwiązanie umożliwi zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej o 10%.

3. Dostęp do drogi publicznej – art.61.1.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Złotopolskiej. Istniejący wjazd od strony ul. Chyrowskiej przeznaczony do likwidacji.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał Opinię nr 46 z dnia 12.12.2013r. nr spr.UD-X-WIR.6730.46.2013.ASW (2.ASW.X), w której pozytywnie opiniuje inwestycję pod warunkiem:

- uzyskania decyzji lokalizacyjnej dla projektowanego zjazdu od strony ul. Złotopolskiej u zarządcy drogi, po uzyskaniu opinii komunikacyjnej wydanej przez Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy,
- uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska usunięcia ewentualnych kolizji z istniejącym drzewostanem,
- likwidacji istniejącego zjazdu i odtworzeniu w jego miejscu chodnika.

Na terenie własnej działki, dla projektowanych obiektów należy przewidzieć miejsca parkingowe wg zalecanych wskaźników parkingowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m.st. Warszawy, stosowanych również w ramach m.p.z.p. zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Zrównoważonego Planu Rozwoju, Transportu Publicznego przyjętego Uchwałą Nr LVIII/1749 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r.:

- budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne- min.1,25 miejsca na 1 mieszkanie

4. Możliwości uzbrojenia

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Istniejące przydziały mediów, są wystarczające dla planowanej inwestycji, w zakresie:

- wodociągów, kanalizacji- pismo MPWiK znak: DRZ-WWT/660/840/365207/13/6389 z dnia 15.11.2013r.

I. odnośnie zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie w wodę budynku na cele socjalno-bytowe oraz p.poż. należy realizować w oparciu o istniejący przewód wodociągowy DN-200mm w ul. Złotopolskiej.

II. odnośnie odprowadzenia ścieków:

Ścieki bytowe oraz wody opadowe można będzie odprowadzać do istniejącego kanału ogólnospławnego Ø 0,40m w ulicy Złotopolskiej.

Do miejskiej sieci kanalizacyjnej będzie można odprowadzić wody opadowe w ilości nie przekraczającej ilości obliczonej z przedmiotowej działki dla założonego współczynnika spływu $\psi=0,3$.

Po podjęciu decyzji o realizacji w/w inwestycji inwestor winien wystąpić do MPWiK w celu otrzymania docelowych warunków i danych technicznych do projektowania.

- elektroenergetyki- pismo RWE Stoen Operator Sp. z o.o. numer: ND\KW19542\2013-ND-1\MM\00001\2013 z dnia 08.11.2013r.:

Istnieje możliwość zasilenia projektowanego obiektu mocą przyłączeniową ok. 70kW z przyłącza podstawowego.

Zakres inwestycji przyłączeniowej zostanie określony na etapie wydawania warunków przyłączenia. Warunki przyłączenia wraz z umową o przyłączenie dotyczące tego obiektu zostaną opracowane po wypełnieniu właściwego wniosku o przydział mocy oraz dostarczeniu dokumentów wymaganych przy składaniu ww. wniosku.

- zaopatrzenia w ciepło – pismo Dalkia Warszawa S.A. ul. Stefana Batorego 2, 02-591 Warszawa, nr sprawy: DSP/PST/13/13746/1 z dnia 04.11.2013r.:

Technicznie jest możliwe zasilenie w ciepło, w sumarycznej ilości 200kW, projektowanego budynku, z sieci ciepłowniczej.

Szczegółowe techniczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej, zostaną określone przez Dalkia Warszawa S.A. w Warunkach technicznych przyłączenia.

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

5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne- art.61.1.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..

Teren planowanej inwestycji obejmuje działki 22 i 23 z obr. 4-10-05. Działka nr ew. 22 oznaczona w ewidencji symbolem (B) tereny mieszkaniowe, działka nr ew. 23 oznaczona w ewidencji symbolem (BP) zurbanizowane tereny niezabudowane, co oznacza, że wg §67 i 68 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.nr 38 poz. 454), to tereny mieszkaniowe i nie wymagają zmiany przeznaczenia.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi – art. 61.1.5 ustawy ww.

W oparciu o art. 53 ust.3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych. Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, a dot. takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o drogach publicznych oraz rozporządzeń wydanych na podstawie ustaw i inne właściwe w sprawie. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zostały umieszczone w niniejszej decyzji, które należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 10.213.1397 z późn.zm.)

Dokumentacja projektowa powinna spełniać wszystkie w/w warunki określone niniejszą decyzją oraz wymogi przepisów techniczno-budowlanych tzn. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, także sposób zabudowy i zagospodarowania działki nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z art. 140 Kodeksu Cywilnego.

O realizacji inwestycji przesądzi decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w:

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, który wygasł w dn. 31.12.2003r

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r.)

- projekcie m.p.z.p. „Targówek Mieszkaniowy”

- inne 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 również wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego.

Przeprowadzona analiza wskazała na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, a na podstawie wniosków z analizy określono w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowała:

Mgr inż. arch. Anna Teresa Grabowska

Maz. Okręgowa Izba Architektów

nr wpisu: MA 0244



z up. ZARZĄDU DZIELNICY TARGÓWEK
M. ST. WARSZAWY
Marek Sadowski
NACZELNIK
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Targówek

