



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
tel. 22 443 92 00, faks 22 443 94 94
srodmiescie.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Znak sprawy: UD-IX-WAB.6730.5.2020.MDU
(RU-19/2020)

Warszawa ²¹ września 2020r.

DECYZJA Nr⁹¹..... WZ/ŚRÓ/2020
o warunkach zabudowy

ZARZĄD MIENIA MIASTA
STOŁECZNEGO WARSZAWY

WPRZYNĘTO

24. 09. 2020

Ldz.....^{7735/20}.....

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 256, ze zm.);

art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293, ze zm.);

art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1438), w związku z § 17 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220 poz. 9485), zmienionym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2729/2010 z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203 poz. 6025),

po rozpatrzeniu wniosku Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Zarząd Mienia m.st. Warszawy z siedzibą przy ul. Jana Kazimierza 62 w Warszawie, działającego przez pełnomocnika Pana Witolda Stiller - Romanowskiego (adres w aktach sprawy) z dnia 8 stycznia 2020r. (zmieniony w dniu 17 stycznia 2020r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie łazni publicznej z przeznaczeniem dla osób bezdomnych** zlokalizowanej na dz. ew. nr **12** z obrębu **5-02-02**, przy **ul. Wenedów** w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

Linie rozgraniczające terenu planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą czarną i literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K-A na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji

Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa;

Funkcja usługowa – socjalna (łaznia publiczna dla osób bezdomnych);

Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie stanowiło kontynuację istniejącej funkcji socjalnej (łaznia publiczna dla osób niepełnosprawnych).

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego budynku usługowego o funkcji łaźni publicznej dla osób bezdomnych. Budynek zostanie zlokalizowany w miejscu istniejącego, przeznaczonego do zdemontowania budynku kontenerowej łaźni publicznej.

Planowany budynek będzie stanowił wymianę istniejącej zabudowy kontenerowej o bardzo zbliżonych współczynnikach powierzchni zabudowy, kubatury, wysokości, z powtórzeniem jej linii zabudowy.

Do obsługi inwestycji prowadzi istniejący dojazd z drogi publicznej – ul. Wenedów.

Obiekt będzie pełnił istotną, socjalną funkcję miejską.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293, ze zm.), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588).

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego, tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Warunek ten spełniać będą następujące zasady rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych wynikające z przeprowadzonej analizy obszaru i uzgodnień:

- obowiązująca linia zabudowy – **w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy**, tj. w linii zabudowy budynku istniejącej łaźni kontenerowej – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki **0,008**;
- szerokość elewacji frontowej - **6m z tolerancją 20%**;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - **od 3m do 4m n.p.t.**;
- geometria dachu: **dach płaski**, wysokość kalenicy (najwyższego punktu dachu) – **od 3m do 4m n.p.t.**;
- nakaz wykonania okładzin elewacyjnych budynku z materiałów ceramicznych lub kamiennych.

Szczegółowe rozwiązania architektoniczno-budowlane planowanego zamierzenia ustalone zostaną na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1333) oraz przepisów wykonawczych do ustawy w tym m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019r. poz. 1065).

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.310, ze zm.)

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.1219);

Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 797, ze zm.);

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 55).

Teren objęty wnioskiem podlega prawnej formie ochrony przyrody zgodnie z art. 6. pkt. 1 ww. ustawy.

Wnioskowany teren znajduje się w obszarze „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” utworzonego rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Z 1997 r. Nr 43, poz. 149, ze zm.)

Dla planowanego przedsięwzięcia obowiązują następujące warunki wynikające z § 6 ww.

Rozporządzenia, cyt.: ”1. W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 283, ze zm.);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) (...)
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) (...)
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m

od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.”

Zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się na uzgodnienie decyzji”. Potwierdzenie odbioru wystąpienia o uzgodnienie, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, datowano w dniu 27.04.2020r., zatem termin upłynął z końcem dnia 18.05.2020r.

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1839, ze zm.) oraz nie kwalifikuje się do przeprowadzenia postępowania wynikającego z przepisów 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 (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 283, ze zm.).

Dla planowanego przedsięwzięcia obowiązują następujące warunki z zakresu ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska);
- 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 (art. 75 ust. 1 ww. ustawy);
- w projekcie budowlanym należy określić sposób zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji.

W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych, zaleca się:

- przestrzegać zapisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.310, ze zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji;
- ustalenie w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
- przekazanie do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

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

Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.282, ze zm.)

Wnioskowany teren jest objęty ochroną konserwatorską ustanowioną w trybie przepisów tej ustawy. Teren leży na obszarze wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków o sygnaturze SRO10817 – obiekt Park im. Romualda Traugutta.

Teren leży w obszarze Pomnika Historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem” objętym ochroną zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994r. w sprawie uznania za pomnik historii.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”. Potwierdzenie odbioru wystąpienia o uzgodnienie, przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, datowano w dniu 27.04.2020r., zatem termin upłynął z końcem dnia 11.05.2020r.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej.

Istniejące uzbrojenie terenu, po spełnieniu warunków określonych przez gestorów sieci, jest wystarczające do realizacji planowanego zamierzenia. Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej infrastruktury inżynierskiej – według umów zawartych między inwestorem a właściwymi jednostkami organizacyjnymi. Możliwość zaopatrzenia obiektu w media z miejskiej sieci infrastruktury technicznej określili ich gestorzy:

- elektroenergetyki; pismo innogy Stoen Operator S.A., nr pisma ND-B\LW\28029\2019-ND-B\LW\0001\2019 z dnia 6 grudnia 2019r., informujące, że istnieje możliwość zaopatrzenia obiektów w media.
- sieci wodociągowej i kanalizacyjnej; pismo MPWiK w m.st. Warszawie S.A. nr pisma PRO.DRP.669.5210.2019.313996.19.AR.JT z dnia 2 grudnia 2019r. informujące, że istnieje możliwość zaopatrzenia obiektów w media.
- sieci ciepłowniczej; pismo Veolia Energia Warszawa S.A., nr sprawy VWAW/EWT/19/1921798/1 z dnia 12 grudnia 2019r. wskazujące, że przyłączenie do sieci ciepłowniczej będzie obarczone znacznymi kosztami, w skutek czego nie zostaną spełnione warunki ekonomiczne do zawarcia umowy o przyłączenie i budowy przyłącza. Veolia Energia Warszawa S.A. wskazuje, że zgodnie z art. 7 ust. 1 PE będzie zobowiązana do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej, jeżeli będą istniały techniczne oraz ekonomiczne warunki przyłączenia i dostarczania ciepła.

Ewentualna przebudowa istniejących przyłączy kolidujących z planowaną inwestycją lub budowa nowych możliwa jest na warunkach określonych przez gestorów poszczególnych mediów.

Realizacja ewentualnych przekładek i budowa nowych odcinków sieci po nowych trasach wymaga uzyskania odrębnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dokumentacja projektowa wymaga uzgodnienia w Biurze Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy - w Wydziale Koordynacji Usytuowania Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu.

2.5. Obsługa komunikacyjna inwestycji

Przedmiotowa nieruchomość przylega do czterech dróg publicznych: ul. Zakroczymskiej, ul. Wenedów, ul. Z. Słonimskiego, ul. Wybrzeże Gdańskie.

Istniejący wjazd na działkę od strony ul. Wenedów.

Wnioskowana inwestycja nie przewiduje lokalizacji miejsc postojowych.

Przepisy odrębne nie wymagają realizacji miejsc parkingowych na terenie objętym ww. zamierzeniem inwestycyjnym.

Usytuowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy należy projektować w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 470, ze zm.), a także rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016r., poz.124, ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano stanowisko zarządcy drogi: ul. Wenedów (droga powiatowa) – Zarządu Dróg Miejskich, który pismem z dnia 6 maja 2020r., znak sprawy: ZDM-TSR_OP.0202.794.2020.TBL uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z poniższymi uwagami:

- obsługa komunikacyjna od ul. Wenedów;
- zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym 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 (t.j. Dz.U. z 2016r., poz.124, ze zm.);
- obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 470, ze zm.). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
- budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi inwestorem, którą należy zawrzeć przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji niedrogowej;
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Wenedów w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich po zawarciu umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;

- budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.

2.6. Warunki w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi

Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.1064).

Wnioskowany teren nie jest objęty ochroną w trybie przepisów ww. ustawy.

2.7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zakres ochrony interesów osób trzecich określono w § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589). 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) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wymagania powyższe mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w przepisach ustawy Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do ustawy oraz przepisach odrębnych (np.: przepisach kodeksu cywilnego¹ z zakresu wykonywania prawa własności).

UZASADNIENIE

W dniu 8 stycznia 2020r. (zmieniony w dniu 17 stycznia 2020r.) Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowana przez Zarząd Mienia m.s.t Warszawy przy ul. Jana Kazimierza 62 w Warszawie, przez pełnomocnika Pana Witolda Stiller Romanowskiego (adres w aktach sprawy), wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

¹ Art. 140. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 K.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 K.p.a.) 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 2005 r. OSK 682/04 LEX 17611).

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w takim przypadku zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków w drodze decyzji administracyjnej.

Stan prawny i faktyczny (istniejący) terenu.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów:

- działka ew. nr 12 w obrębie 5-02-02 jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, zarządca terenu – Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, opis użytku – tereny rekreacyjno - wypoczynkowe; ozn. użyt. – Bz. Powierzchnia działki – 11807m².

Wnioskowany teren stanowi północna część rozległych terenów zielonych Parku im. Romualda Traugutta z nieliczną wolnostojącą zabudową wśródparkową. Teren zlokalizowany jest w „dolinie” dawnego koryta rzeczki Bełczącej (obecnie ul. Wenedów), o spadku w kierunku rzeki Wisły. Obszar jest wyizolowany przestrzennie od północy, biegnącą w koronie wału ziemnego drogą o znacznym natężeniu ruchu (ul. Z. Słonimskiego) i linia kolejową oraz od wschodu pasem drogowym „Wisłostrady” o znacznym natężeniu ruchu i brzegiem rzeki Wisły.

Wnioskowana działka położona jest u podnóża lewobrzeżnej „rogatki” mostu Gdańskiego. Częściowo na skarpie nasypu ziemnego linii komunikacyjnej (drogowej i kolejowej). Działka jest zabudowana, budynkiem publicznej łaźni kontenerowej zlokalizowanej w południowo- zachodniej części działki. Obszar porośnięty jest liczną zielenią niską i wysoką, przez którą przebiegają swobodnie poprowadzone ciągi piesze i rowerowe.

Wnioskowana działka otoczona jest z czterech stron pasami drogowymi (ul. Zakroczymska, ul. Wenedów, ul. Z. Słonimskiego, ul. Wybrzeże Gdańskie).

Opis zamierzenia wg. opisu załączonego przez Wnioskodawcę:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego budynku usługowego o funkcji łaźni publicznej dla osób bezdomnych. Budynek zostanie zlokalizowany w miejscu istniejącego, przeznaczonego do zdemontowania budynku kontenerowej łaźni publicznej.

Planowany budynek będzie stanowił wymianę istniejącej zabudowy kontenerowej o bardzo zbliżonych współczynnikach powierzchni zabudowy, kubatury, wysokości, z powtórzeniem jej linii zabudowy.

Do obsługi inwestycji prowadzi istniejący dojazd z drogi publicznej – ul. Wenedów.

Obiekt będzie pełnił istotną, socjalną funkcję miejską.

Orientacyjne dane dotyczące inwestycji (według wniosku):

- powierzchnia terenu inwestycji	11807 m ²
- powierzchnia zabudowy	ca 100 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna	ca 91,5%
- liczba kondygnacji naziemnych / max. wysokość	0 / 3m
- liczba kondygnacji podziemnych	0
- powierzchnia całkowita łącznie	ca 100 m ²

- powierzchnia użytkowa łącznie	ca 100 m ²
- liczba miejsc parkingowych	0
powierzchnie użytkowe poszczególnych funkcji:	
- użytkowa	ca 100 m ²

W oparciu o art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

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.03.164.1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioszek, 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.

Przeprowadzone analizy wskazują, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego zarówno w zakresie kontynuacji funkcji jak i cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Tym samym wykazały dopuszczalność planowanego zamierzenia opisanego we wniosku zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie jednoczesne spełnienie warunków niniejszej decyzji oraz wymogów wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane oraz przepisów aktów wykonawczych do tej ustawy, na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

Na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskano niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa (art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- Zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się na uzgodnienie decyzji”. Potwierdzenie odbioru wystąpienia o uzgodnienie, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, datowano w dniu 27.04.2020r., zatem termin upłynął z końcem dnia 18.05.2020r.
- Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”. Potwierdzenie odbioru

wystąpienia o uzgodnienie, przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, datowano w dniu 27.04.2020r., zatem termin upłynął z końcem dnia 11.05.2020r.

- Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano stanowisko zarządcy drogi: ul. Wenedów (droga powiatowa) – Zarządu Dróg Miejskich, który pismem z dnia 6 maja 2020r., znak sprawy: ZDM-TSR_OP.0202.794.2020.TBL uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z uwagami.

Zamierzenie 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. 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.293, ze zm.).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. strony zostały zawiadomione o prowadzonym postępowaniu pismem z dnia 14 stycznia 2020r.

Pismem z dnia 22 czerwca 2020r. strony postępowania zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz zebrany materiał dowodowy przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Strony nie wniosły uwag.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych obowiązujących uzgodnień.

W tym świetle należało orzec jak na wstępie.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Odwołania od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa.

Z dniem doręczenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 293, ze zm.), decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który

Znak sprawy: UD-IX-WAB.6730.5.2020.MDU

nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 organ, który ją wydał.

Informacje

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, tel.: +22/443 93 66, fax: +22/443 94 98.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 - mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem;

załącznik Nr 2 - wyniki analizy obszaru - część opisowa;

załącznik Nr 3 - mapa w skali 1:1000 – analiza obszaru część graficzna;

Pobrano 107 zł tytułem opłaty skarbowej.



Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch Marcin Duda
MA – 065/08

z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
m. st. warszawskiej
Marcel Wiciawek
Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście

Otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa przez pełnomocnika Pana Witolda Stiller – Romanowskiego, (adres w aktach sprawy);
2. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa;
3. Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, ul. Hoża 13a, 0-528 Warszawa;
4. a/a – RU;

Do wiadomości:

5. Urząd m.st. Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego – centralny rejestr decyzji,
ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa (przekazano w formie elektronicznej);
6. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa;
7. ZGN w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5, 00-464 Warszawa;
8. Wydział Nieruchomości, wm;



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
tel. 22 443 92 00, faks 22 443 94 94
srodmiescie.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Znak sprawy: UD-IX-WAB.6730.5.2020.MDU
(RU-19/2020)

Warszawa, 22 kwietnia 2020r.

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Decyzji Nr91...../WZ/ŚRÓ/2020 z dnia2020-09-21..... r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie łazni publicznej z przeznaczeniem dla osób bezdomnych** zlokalizowanej przy **ul. Wenedów**, na działce ew. nr **12** w obrębie **5-02-02**, w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

I. Granice obszaru objętego analizą

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla ww. inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy może nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z § 2 pkt. 5 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., pod terminem frontu działki należy rozumieć – „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.” Ustalono, że główny wjazd i wejście na teren nieruchomości znajduje się od ul. Wenedów, front działki wynosi ok. 233 m.

Zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 1334/09 z dnia 10.09.2010 r. oraz podzielającym ten sam pogląd wyrokiem NSA II OSK 2167/11 z dnia 15.02.2012 r., obszar analizowany powinien być wyznaczony w taki sposób, iż od granicy do granicy obszaru analizowanego ma być określona odległość nie mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem – nie mniej niż 50m, cyt.: „o wielkości obszaru wyznaczonego do analizy jak i „rozciągnięcia” tego obszaru w określonym kierunku mogą decydować m.in. takie względy jak istnienie zabudowy (czasami bardzo licznej) jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną, skrzyżowaniem dróg publicznych, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach”

W niniejszej sprawie, kierując się zasadą „dobrego sąsiedztwa” w aspekcie naczelnej zasady „ładu przestrzennego” – w świetle powyższych wyroków NSA, granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości, pomiędzy nimi, nie mniejszej niż trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, (nie mniejszej jednak niż 50 m), tj. w odległości 699m.

Granice oznaczono linią czarną przerywaną, na kopii mapy w skali 1:1000 (o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy), stanowiącej załącznik nr 3 do decyzji.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów:

- działka ew. nr 12 w obrębie 5-02-02 jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, zarządca terenu – Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, opis użytku – tereny rekreacyjno - wypoczynkowe; ozn. użyt. – Bz. Powierzchnia działki – 11807m².

Wnioskowany teren stanowi północna część rozległych terenów zielonych Parku im. Romualda Traugutta z nieliczną wolnostojącą zabudową wśródparkową. Teren zlokalizowany jest w „dolinie” dawnego koryta rzeczki Bełczącej (obecnie ul. Wenedów), o spadku w kierunku rzeki Wisły. Obszar jest wyizolowany przestrzennie od północy, biegnącą w koronie wału ziemnego drogą o znacznym natężeniu ruchu (ul. Z. Słonimskiego) i linia kolejową oraz od wschodu pasem drogowym „Wisłostrady” o znacznym natężeniu ruchu i brzegiem rzeki Wisły.

Wnioskowana działka położona jest u podnóża lewobrzeżnej „rogatki” mostu Gdańskiego. Częściowo na skarpie nasypu ziemnego linii komunikacyjnej (drogowej i kolejowej). Działka jest zabudowana, budynkiem publicznej łaźni kontenerowej zlokalizowanej w południowo- zachodniej części działki. Obszar porośnięty jest liczną zielenią niską i wysoką, przez którą przebiegają swobodnie poprowadzone ciągi piesze i rowerowe.

Wnioskowana działka otoczona jest z czterech stron pasami drogowymi (ul. Zakroczymska, ul. Wenedów, ul. Z. Słonimskiego, ul. Wybrzeże Gdańskie).

Teren objęty wnioskiem graniczy:

- od północy – z dz. ew. nr 5, obręb 5-02-02, droga publiczna: powiatowa (o znacznym natężeniu ruchu) - ul. Z. Słomińskiego, w zarządzie ZDM;
- od zachodu – z dz. ew. nr 1, obręb 5-02-02, droga publiczna: powiatowa - ul. Zakroczymska, w zarządzie ZDM;
- od południa – z dz. ew. nr 4, obręb 5-02-02, droga publiczna: powiatowa - ul. Wenedów w zarządzie ZDM;
- od wschodu – z działka ew. nr 3/2, obręb 5-02-02 droga publiczna: powiatowa (o znacznym natężeniu ruchu) - ul. Wybrzeże Gdańskie, w zarządzie ZDM;

Opis zamierzenia wg. opisu załączonego przez Wnioskodawcę:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego budynku usługowego o funkcji łaźni publicznej dla osób bezdomnych. Budynek zostanie zlokalizowany w miejscu istniejącego, przeznaczonego do zdemontowania budynku kontenerowej łaźni publicznej.

Planowany budynek będzie stanowił wymianę istniejącej zabudowy kontenerowej o bardzo zbliżonych współczynnikach powierzchni zabudowy, kubatury, wysokości, z powtórzeniem jej linii zabudowy.

Do obsługi inwestycji prowadzi istniejący dojazd z drogi publicznej – ul. Wenedów.

Obiekt będzie pełnił istotną, socjalną funkcję miejską.

Orientacyjne dane dotyczące inwestycji (według wniosku):

- powierzchnia terenu inwestycji	11807 m ²
- powierzchnia zabudowy	ca 100 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna	ca 91,5%
- liczba kondygnacji naziemnych / max. wysokość	0 / 3m
- liczba kondygnacji podziemnych	0
- powierzchnia całkowita łącznie	ca 100 m ²
- powierzchnia użytkowa łącznie	ca 100 m ²
- liczba miejsc parkingowych	0
powierzchnie użytkowe poszczególnych funkcji:	
- użytkowa	ca 100 m ²

III. Analiza obszaru

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 293, ze zm.) „Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:”

1) W zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 1:

„Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”.

1.1 ustalenia dotyczące kontynuacji funkcji

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane zamierzenie inwestycyjne będzie kontynuacją i uzupełnieniem istniejących funkcji.

Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa;

Funkcja usługowa – socjalna (łaznia publiczna dla osób bezdomnych);

1.2 ustalenia dotyczące cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

W odniesieniu do 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 2003 nr 164 poz. 1588), organ ustalił co następuje.

- ustalenia dotyczące linii zabudowy – art. 1 pkt. 1 ww. rozporządzenia

Istniejące linie zabudowy budynków w obszarze analizowanym są wycofane w stosunku do linii rozgraniczających ulic.

Linia zabudowy budynku łazni kontenerowej zlokalizowanej na przedmiotowej dz. ew. nr 12 w obrębie 5-02-02 wycofana jest ok. 4m od linii rozgraniczającej ulicy Wenedów. Linia zabudowy źródła Króla Stanisława Augusta zlokalizowanego na sąsiedniej dz. ew. nr 21 w obrębie 5-02-01 (na osi ww.

ulicy) wycofana jest o ok. 12m w stosunku do linii rozgraniczającej ul. Zakroczymskiej. Budynek Fortu Legionów zlokalizowany wewnątrz parku nie tworzy linii zabudowy ulic.

Planowana inwestycja zakłada budowę budynku łaźni publicznej dla osób bezdomnych odsuniętego od linii rozgraniczającej działki o ok. 4m (pomiar z rysunku).

Z uwagi na istniejący charakter zabudowy parkowej (tzn. wolnostojącej zabudowy wycofanej do wnętrza parku) oraz kontynuację funkcji i formy wnioskowanej zabudowy (wymiana istniejącej zabudowy kontenerowej łaźni publicznej), w kontekście zachowania ładu przestrzennego terenu, należy dopuścić wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy wycofanej do wnętrza terenów zielonych parku jak powtórzenie linii zabudowy istniejącego budynku łaźni kontenerowej – zgodnie z § 4 ust. 4 ww. Rozporządzenia.

Z analizy wynika, że dla wnioskowanej inwestycji należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy **w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy**, tj. jak dla linii zabudowy istniejącej łaźni kontenerowej.

Obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy sytuować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległościach określonych przepisami art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

- ustalenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – art. 1 pkt. 2 ww. rozporządzenia

Istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy nadziemnej w stosunku do powierzchni działki „W” w obszarze analizowanym wynosi 0,34.

Wnioskowany wskaźnik powierzchni nowej zabudowy nadziemnej w stosunku do powierzchni działki „W” wynosi 0,0084.

Dla wnioskowanego obszaru zlokalizowanego na terenach parkowych, przyjęcie średniego wskaźnika dla obszaru analizowanego byłoby błędne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. Z uwagi na funkcję i formę wnioskowanych obiektów (wymianę istniejącej zabudowy kontenerowej) należy dopuścić przyjęcie wnioskowanego współczynnika powierzchni zabudowy nadziemnej w stosunku do powierzchni działki wynoszącego ok. 0,0084 - zgodnie z § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

Dla wnioskowanej działki należy dopuścić wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki „W” wynoszący **0,008**.

- ustalenia dotyczące szerokości elewacji frontowej – art. 1 pkt. 3 ww. rozporządzenia.

Średnia szerokość elewacji frontowej dla obszaru analizowanego wynosi 52,1m.

Dla terenu objętego wnioskiem szerokość planowanej elewacji frontowej zabudowy wynosi (zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku) ok. 6m.

Dla wnioskowanej inwestycji, stanowiącej wymianę istniejącej zabudowy kontenerowej z kontynuacją funkcji i formy nowego budynku, wyznaczenie współczynnika szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy zgodnie z § 6 ust. 1 ww. Rozporządzenia, jako średnia szerokość elewacji frontowych w analizowanym obszarze, spowodowałoby zaburzenie ładu przestrzennego. Dla przedmiotowej inwestycji należy dopuścić wnioskowany parametr szerokości elewacji frontowej zabudowy wynoszący ok. 6m - zgodnie z § 6 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

Dla wnioskowanej zabudowy należy dopuścić szerokość elewacji frontowej wynoszącą **6m z tolerancją 20%**.

- ustalenia dotyczące wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – art. 1 pkt. 4 ww. rozporządzenia.

Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych dla obszaru analizowanego wynosi 9,7m n.p.t.

Zgodnie z wnioskiem, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wynosi 3m n.p.t.

Wnioskowany obszar inwestycji stanowi wydzielony przestrzennie obszar przestrzeni publicznej parku miejskiego. Teren zlokalizowany jest w zagłębionej „dolinie” ul. Wenedów, ze spadkiem w kierunku rzeki Wisły.

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich wynosi:

- kontenerowej łaźni publicznej (przeznaczonej do wymiany) zlokalizowanej na przedmiotowej działce ew. nr 12 w obrębie 5-02-02 – ok. 3m;
- źródła Króla Stanisława Augusta zlokalizowanego na sąsiedniej dz. ew. nr 21 w obrębie 5-02-01 (na osi ww. ulicy) – ok. 5,1m. Obiekt źródła zlokalizowany jest w zagłębieniu terenu. Wysokość zabudowy źródła w stosunku do poziomu skrzyżowania ul. Zakroczymskiej i ul. Wenedów wynosi ok. 3,5m.

Dla wnioskowanej zabudowy zlokalizowanej wewnątrz zadrzewionych terenów parku im. Romualda Traugutta, stanowiącej wymianę istniejącej zabudowy kontenerowej łaźni publicznej, wyznaczenie współczynnika wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy, zgodnie z § 7 ust. 1 ww. Rozporządzenia, jako średniej wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych w analizowanym obszarze, byłoby błędne w kontekście zachowania ładu przestrzennego.

Z uwagi na formę i funkcję planowanej zabudowy zlokalizowanej wewnątrz zadrzewionych terenów parku należy dopuścić przyjęcie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej poniżej linii koron drzew, w linii wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budowli źródła Króla Stanisława Augusta zlokalizowanego na sąsiedniej dz. ew. nr 21 w obrębie 5-02-01, tj. na wysokości od 3m do 4m.

Dla wnioskowanego budynku górną krawędź elewacji frontowej należy ustalić na wysokości **od 3m do 4m**.

- ustalenia dotyczące geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) – art. 1 pkt. 5 ww. rozporządzenia.

Budynki na analizowanym terenie posiadają dachy spadziste ze spadkami od 25° do 35° oraz dachy płaskie o spadku technologicznym do 10°. Na obszarze analizowanym przeważającą ilość stanowią dachy płaskie.

Zgodnie z wnioskiem budynek będzie posiadał dach płaski z kalenicą (najwyższym punktem dachu) na wysokości – 3m.

Dla planowanej inwestycji należy przyjąć geometrię dachu:

- **dach płaski**
- wysokość kalenicy (najwyższego punktu dachu) – **od 3m do 4m n.p.t.**, tzn. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Dla wnioskowanej zabudowy, z uwagi na lokalizację w obszarze terenów zielonych parku miejskiego w sąsiedztwie obiektów o istotnej wartości historycznej, artystycznej i naukowej, należy dążyć do zastosowania ponadstandardowych rozwiązań materiałowo-przestrzennych współgrających z istniejącą zabudową parku i okoliczną zielenią.

Dla wnioskowanej zabudowy należy nakazać **wykonanie okładzin elewacyjnych budynku z materiałów ceramicznych lub kamiennych.**

W zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 2 (dostęp do drogi publicznej):

Przedmiotowa nieruchomość przylega do czterech dróg publicznych: ul. Zakroczymskiej, ul. Wenedów, ul. Z. Słonimskiego, ul. Wybrzeże Gdańskie.

Istniejący wjazd na działkę od strony ul. Wenedów

Wnioskowana inwestycja nie przewiduje lokalizacji miejsc postojowych.

Przepisy odrębne nie wymagają realizacji miejsc parkingowych na terenie objętym ww. zamierzeniem inwestycyjnym.

W zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 3 (możliwość uzbrojenia):

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej.

Istniejące uzbrojenie terenu, po spełnieniu warunków określonych przez gestorów sieci, jest wystarczające do realizacji planowanego zamierzenia. Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej infrastruktury inżynierskiej – według umów zawartych między inwestorem a właściwymi jednostkami organizacyjnymi. Możliwość zaopatrzenia obiektu w media z miejskiej sieci infrastruktury technicznej określili ich gestorzy:

- elektroenergetyki; pismo innogy Stoen Operator S.A., nr pisma ND-B\LW\28029\2019-ND-B\LW\0001\2019 z dnia 6 grudnia 2019r., informujące, że istnieje możliwość zaopatrzenia obiektów w media.
- sieci wodociągowej i kanalizacyjnej; pismo MPWiK w m.st. Warszawie S.A. nr pisma PRO.DRP.669.5210.2019.313996.19.AR.JT z dnia 2 grudnia 2019r. informujące, że istnieje możliwość zaopatrzenia obiektów w media.
- Sieci ciepłowniczej; pismo Veolia Energia Warszawa S.A., nr sprawy VWAW/EWT/19/1921798/1 z dnia 12 grudnia 2019r. wskazujące, że przyłączenie do sieci ciepłowniczej będzie obarczone

znacznymi kosztami, w skutek czego nie zostaną spełnione warunki ekonomiczne do zawarcia umowy o przyłączenie i budowy przyłącza. Veolia Energia Warszawa S.A. wskazuje, że zgodnie z art. 7 ust. 1 PE będzie zobowiązana do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej, jeżeli będą istniały techniczne oraz ekonomiczne warunki przyłączenia i dostarczania ciepła.

W zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 4:

Dla terenu inwestycji nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019r., poz. 393) teren objęty wnioskiem w rejestrze gruntów zakwalifikowano jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, a na załączonej do wniosku mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego oznaczono go symbolem „Bz”.

W zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, art. 61 ust. 1 pkt. 5:

5.1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2020r. poz. 1219). Planowane zamierzenie nie jest inwestycją uciążliwą i nie ma wpływu na środowisko.

5.2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020r. poz. 55).

Teren objęty wnioskiem podlega prawnej formie ochrony przyrody zgodnie z art. 6. pkt. 1 ww. ustawy.

Wnioskowana działka zlokalizowana jest na terenie zieleni - Parku im. Romualda Traugutta. Wnioskowany teren znajduje się w obszarze „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” utworzonego rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149, ze zm.).

Dla planowanego przedsięwzięcia obowiązują następujące warunki wynikające z § 6 ww. Rozporządzenia, cyt.: ”1. W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 2020r., poz. 283, ze zm.);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) (...)

- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) (...)
- 8) (...)"

5.3. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2020r. poz. 282, ze zm.).

Wnioskowany teren jest objęty ochroną konserwatorską ustanowioną w trybie przepisów tej ustawy.

Teren leży na obszarze wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków o sygnaturze SRO10817 – obiekt Park im. Romualda Traugutta.

Teren leży w obszarze Pomnika Historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem” objętym ochroną zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994r. w sprawie uznania za pomnik historii.

5.4. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2020r. poz.470, ze zm.)

Planowana inwestycja nie narusza warunków określonych w tej ustawie.

5.5. Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2020r. poz.310, ze zm.).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

5.6. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U.2020r. poz. 1064).

Wnioskowany teren nie jest objęty ochroną w trybie przepisów ww. ustawy.

5.7. Inne akty prawne:

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2020r. poz.532, ze zm.), określająca zasady korzystania z części wspólnej nieruchomości.

Ponadto dokonano analizy stanu faktycznego (wizja w terenie) oraz stanu prawnego zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcia w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1945, ze zm.).

Analiza przeprowadzona na ww. obszarze wykazała, że spełnione są łącznie wszystkie warunki, wskazane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 293, ze zm.), czyli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej; istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wobec powyższego możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane zamierzenie inwestycyjne będzie kontynuacją i uzupełnieniem istniejącej funkcji zabudowy usługowej.

Ponadto przeprowadzone analizy, w oparciu o rozporządzenie 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 2003 nr 164 poz. 1588), wskazują na możliwość realizacji inwestycji opisanej we wniosku, przy spełnieniu następujących parametrów i wskaźników:

- obowiązująca linia zabudowy – **w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy**, tj. w linii zabudowy budynku istniejącej łaźni kontenerowej – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki **0,008**;
- szerokość elewacji frontowej - **6m z tolerancją 20%**;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - **od 3m do 4m n.p.t.**;
- geometria dachu: **dach płaski**, wysokość kalenicy (najwyższego punktu dachu) – **od 3m do 4m n.p.t.**;
- nakaz wykonania okładzin elewacyjnych budynku z materiałów ceramicznych lub kamiennych.

Przeprowadzona analiza obszaru wskazuje na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.



Wyniki analizy opracował:
mgr inż. arch. Marcin Duda
MA – 065/08

z up. ZARZĄDCA ZBIENICZ KRUDMIEŚCIE
m. st. Włocławek
Marcel Włocławek
Z-ca Naczelnika Wydziału

