



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Znak sprawy: AM-ZP-P.6730.6.21.JNA

g. Michal Wójcik
po wia domni
lokalu P.S.
Wojcik

DECYZJA Nr 123/TAR/22

o warunkach zabudowy

Warszawa 16.09.2022	
Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa	
"MERKURY"	
02-797 Warszawa, Al. KEN 24	
WPŁYNĘŁO	
2022 -09- 26	
ilość załączników	Podpis
L. dz. 1521/22	

Na podstawie:

art. 59. ust. 1, art. 60 oraz 61 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 r., poz. 503 ze zm.),

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku KYRIH Paweł Kowalczyk, Stanisław Zaborowski Sp. Cywilna z siedzibą w Warszawie, złożonego przez Pełnomocnika w dniu 29.03.2021 r. , uzupełnionego i skorygowanego w dniu 04.05.2021 r. , 06.05.2021 r. oraz 07.04.2022 r.

odmawiam

ustalenia warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterach wraz z garażem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną** na dz. ew. nr 123/1, 124/1, 125, 126/1 z obrębu 4-10-14 oraz (teren pod infrastrukturę) na cz. dz. ew. nr 118/2, cz.122, cz. 123/2, 118/6,118/7 i 118/8 z obrębu 4-10-14 przy ul. Piotra Skargi w Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-A oraz (teren pod infrastrukturę) linia przerywaną i literami A'-B'-C'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K'-L'-M'-N'-O'-P'-R'-S'-A' na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 29.03.2021 r. wnioskodawca złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterach wraz z garażem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną** na dz. ew. nr 123/1, 124/1, 125, 126/1 z obrębu 4-10-14 oraz (teren pod infrastrukturę) na cz. dz. ew. nr 118/2, cz.122, cz. 123/2, 118/6, 118/7 i 118/8 z obrębu 4-10-14 przy ul. Piotra Skargi w Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.

Organ dokonał weryfikacji formalnej, analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku a następnie pismem z dnia 20.04.2021 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

Wniosek został uzupełniony i skorygowany w dniach: 04.05.2021 r. i 06.05.2021 r.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów organ ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział, zawiadamiając na wszystkich etapach o postępie procedury, umożliwiając wgląd w akta oraz przyjmując opinie, wnioski i uwagi. Pismem z dnia 08.06.2021 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Pismami z dnia: 04.08.2021 r., 27.10.2021 r., 27.12.2021 r. i 28.02.2022 r. strony zostały poinformowane o przyczynie nierozpatrzenia sprawy w terminie oraz o przewidywanym terminie rozpatrzenia sprawy.

Parametry planowanej inwestycji (zgodnie z wnioskiem inwestora)

- powierzchnia terenu inwestycjica 6704 m²
- powierzchnia zabudowy ca 2500 m²
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu.....ca 6704 m²
- wysokość zabudowymax XII kond./max 42 m
- liczba kondygnacji podziemnych.....II kond.
- powierzchnia biologicznie czynna ca 25%
- powierzchnia całkowita nadziemna.....ca 29000 m²
- powierzchnia całkowita podziemna.....ca 11600 m²
- pow. użytkowa łącznie.....ca 25000 m²
- w tym pow. poszczególnych funkcji:
- pow. użytkowa mieszkań.....ca 16900 m²
- pow. użytkowa usług.....1100 m²
- liczba miejsc postojowych 301 m.p. łącznie, w garażu 291 m.p. i 10 m.p. naziemnych (o pow. użytkowej garażu ca 1,29 ha)

Do wniosku załączona została wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i ww. parametry.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa MERKURY pismem z dnia poinformowała:

„ SBM „Merkury” jako strona postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterach wraz z garażem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 123/1,124/1,125, 126/1 z obrębu 4-10-14 oraz (teren pod infrastrukturę) na cz. dz. ew. nr 118/2, cz.122,cz.123/2,118/6,118/7 i 118/8 z obrębu 4-10-14 przy ul. Piotra Skargi w Dzielnicy Targówek m. st.

Warszawy, zgłasza następujące uwagi:

- 1. W złożonym wniosku przyjęto zbyt dużą intensywność zabudowy, która z zamieszczonych informacji wynosiłaby dla w/w terenu - pow. inwestycji 6704m²; pow. całkowita nadziemna 29000m²; (29000 : 6704) 4,33. Tak duże wskaźniki są stosowane wyłącznie w ścisłym Śródmieściu miasta, natomiast teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze osiedla Targówek Mieszkaniowy, które realizowane było w latach 70-tych ubiegłego wieku, a wskaźnik intensywności zabudowy był na poziomie 1,00 czego dowodem jest zabudowa sąsiadującego osiedla SBM „Merkury”.*
- 2. Dwunastokondygnacyjne budynki nie występują w sąsiedztwie planowanej zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie naszej zabudowy powinien być budynek max. 4-kondygnacyjny, w odległości min. takiej jaka będzie wysokość projektowanej zabudowy.*
- 3. Projektowane na obszarze zabudowy 301 miejsc parkingowych i wyjazd takiej ilości samochodów na ulicę Piotra Skargi, spowoduje paraliż na tym fragmencie ulicy Piotra Skargi i znaczące utrudnienia dla obecnie*

korzystających z tego wyjazdu mieszkańców istniejących osiedli. Nawet próby zaprojektowania bezpośredniego wjazdu z ulicy Radzymińskiej prawdopodobnie odbywałyby się poprzez ulicę odbarczającą, prowadzącą ruch do skrzyżowania ul. Radzymińskiej z ul. Piotra Skargi. Prosimy aby nasze uwagi zostały uwzględnione w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy dla projektowanego osiedla.”

Uwagi do postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy, o podobnej do wyżej cytowanych treści, złożyła również strona postępowania (osoba fizyczna), a także współwłaściciele dz. ew. nr 119/1 z obrębu 4-10-14 reprezentowani w przedmiotowym postępowaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową Merkury (zarząd powierzony):

„ W złożonym wniosku przyjęto zdecydowanie zbyt dużą intensywność zabudowy, która wynosiłaby dla wyżej wymienionego terenu 4,33 (pow. całkowita nadziemna 29000m²/ pow. inwestycji 6704 m² = 4,33). Tak duże wskaźniki są stosowane wyłącznie w ścisłym śródmieściu Warszawy, natomiast teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze osiedla Targówek Mieszkaniowy. Na tym osiedlu wskaźnik intensywności zabudowy jest na poziomie ok. 1. W związku z powyższym, inwestycja wg złożonego wniosku rażąco naruszałaby ład przestrzenny.

12-kondygnacyjne budynki nie występują w sąsiedztwie planowanej zabudowy. Powstanie takiego budynku byłoby niespójne z obecnym zagospodarowaniem terenu i naruszałoby ład przestrzenny. W celu zachowania spójności, w miejscu planowanej inwestycji może powstać budynek maksymalnie 4-kondygnacyjny w odległości minimum takiej, jaka będzie wysokość projektowanej zabudowy.

Projektowane na obszarze zabudowy 301 miejsc parkingowych i wyjazd takiej ilości samochodów na ulicę Piotra Skargi spowoduje paraliż na tym fragmencie ulicy i znaczące utrudnienia dla wszystkich korzystających z tej ulicy mieszkańców. Wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy AM-ZP-P.6730.6.2021 .JNA”.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego nie jest sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nie stwierdzono przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62.1 ww. ustawy.

W oparciu o art. 53.3 ww. ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego.

Wnioskiem objęto działki ewidencyjne nr 123/1, 124/1, 125, 126/1 z obrębu 4-10-14 o łącznej powierzchni 6704 m², stanowiące własność m.st. Warszawy w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych.

Teren inwestycji zlokalizowany jest po zachodniej stronie ul. Radzymińskiej. Aktualnie użytkowany jest on jako parking o nawierzchni w większości utwardzonej. Zieleń zajmuje niewielką część terenu inwestycji, głównie jest to roślinność ruderalna z pojedynczymi drzewami i krzewami.

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt 1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ustawy o drogach publicznych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i inne.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wnioski – załączniki nr 2a i 2b do niniejszej decyzji).

Zgodnie z art. 4 ww. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy przy spełnieniu wymogu, o którym mowa w art.61.1 cyt.:

Art.61.1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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.
2. teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc.
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której jest mowa w art. 52.2.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w skali 1: 1000, w odległości miejscami nieco większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem z uwagi na konieczność rozpatrywania całościowych działek lub kwartałów z zabudową (miarodajne określenie wskaźników zabudowy) - załącznik graficzny nr 2 do decyzji.

Za front działki, zgodnie z § 2. 5 w/w Rozporządzenia przyjęto szerokość działki od ul. Radzywińskiej, skąd planowane jest główne wejście i wjazd na teren inwestycji.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z orzecnictwem sądów (wyroki WSA o sygn. akt: IV SA/Wa 70/19, II SA/Kr 236/19, II SA/Kr 1641/18).

Wnioski z analizy stanu faktycznego i prawnego oraz analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1.Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniającą jest funkcja usługowa (w tym usługi handlu, zdrowia, gastronomii i motoryzacji). Południowo – zachodnią część obszaru poddanego analizie zajmują ogródki działkowe. W północno - zachodniej części obszaru analizowanego, występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana w latach 70-tych ubiegłego wieku (część osiedla

Targówek Mieszkaniowy) charakteryzująca się luźnym układem zabudowy z dużymi terenami zieleni osiedlowej, pojedyncze budynki jednorodzinne oraz drobne lokale usługowe. We wschodniej części obszaru poddanego analizie znajdują się obiekty usług handlu, usług motoryzacji oraz pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne (przy ul. Naczelnikowskiej), a także tereny kolejowe.

Teren inwestycji zlokalizowany jest po zachodniej stronie ul. Radzywińskiej. Aktualnie użytkowany jest on jako parking o nawierzchni w większości utwardzonej. Zieleni zajmuje niewielką część terenu inwestycji, głównie jest to roślinność ruderalna z pojedynczymi drzewami i krzewami.

Najbliższe sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od północy – budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, stacja paliw (teren pomiędzy ul. ks. P. Skargi i terenem inwestycji), dalej na północ od ul. ks. P. Skargi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z drobnymi usługami,
- od zachodu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i ogródki działkowe,
- od wschodu – ul. Radzywińska, po przeciwnej stronie ulicy (w stosunku do terenu inwestycji) zabudowa usługowa (usługi handlu, usługi motoryzacyjne, stacje paliw),
- od południa – ogródki działkowe.

Część południowa obszaru poddanego analizie, obecnie użytkowanego jako ogrody działkowe, stanowi rezerwę pod budowę trasy ekspresowej - Obwodnicy Śródmiejskiej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja może stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowo - usługowej na zasadach tzw. "dobrego sąsiedztwa", zgodnie z wymogami art. 61.1.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1 Linie zabudowy

Zgodnie z § 4 rozporządzenia 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:

- „1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”.

- wzduż ulicy Radzywińskiej:

Linie zabudowy wyznaczają budynki (budynek mieszkalny z usługami w parterze i przychodnia) tworzące zachodnią pierzeję ul. Radzywińskiej, usytuowane w granicach działek, w odległości ok. 19 m – 20 m od krawędzi jezdni. Po stronie wschodniej ul. Radzywińskiej linia zabudowy jest niewykształcona; zabudowa usługowa usytuowana jest (często ukośnie w stosunku do jezdni) w różnych odległościach od granicy działek i jezdni (11 m - 20 m - 30 m).

Wg wniosku odległość planowanej zabudowy od granicy działki/linii rozgraniczającej ulicy:

Od ul. Radzywińskiej:

- linia zabudowy w odległości 4 m – 5 m od granicy działki objętej wnioskiem tj. ok. 22 m – 24 m od krawędzi jezdni.

Wnioski :

Dla nowej zabudowy wskazane jest przyjąć następujące odległości proj. linii zabudowy:

Od ul. Radzywińskiej:

- nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z granicą działki objętej wnioskiem tj. ok. 19 m – 20 m od krawędzi jezdni, jako kontynuacja linii zabudowy wytworzonej przez budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterach i budynek usługowy (przychodnia), zlokalizowane przy ul. Radzywińskiej (zachodnia pierzeja ulicy).

Przebieg linii zabudowy wrysowano na zał. graf. nr 1.

Wyznaczone linie zabudowy są **zgodne** z wnioskiem inwestora.

2.2. Wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenów – rzut zewnętrznej krawędzi elewacji / do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji kubaturowej

Zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia 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: „1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Wskaźniki powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym są zróżnicowane i wynoszą od 0,12 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Myszkowskiej i ul. H. Junkiewicz, stacja paliw i warsztaty samochodowe przy ul. Radzywińskiej) i 0,09 - 0,10 – 0,13 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Naczelnikowskiej i zabytkowa Willa Pietrusińskiego przy ul. Tykocińskiej); 0,17 - 0,18 - 0,21 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Myszkowskiej, ul. H. Junkiewicz); 0,29 (przychodnia przy ul. Radzywińskiej); 0,31 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. ks. P. Skargi); 0,35 (budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. ks. P. Skargi); 0,36 (budynek biurowy przy ul. Barkocińskiej); 0,37 (budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. ks. Piotra Skargi); 0,55 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, pierzejowa przy ul. Myszkowskiej/ul. Tykocińskiej) do 0,80 (budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze przy ul. Radzywińskiej).

Średni wskaźnik zabudowy dla wszystkich funkcji występujący w obszarze wynosi **0,27**.

Średni wskaźnik zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi **0,33**.

Wg wniosku: wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji wynosi **0,37** (wniosek pierwotny), **0,35** (po korekcie wniosku).

Wnioski:

Dla nowej zabudowy dopuszczalny byłby wskaźnik w przedziale **0,27 – 0,33** nawiązujący do średniego wskaźnika zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wyższy od średniego wskaźnika dla wszystkich funkcji zabudowy obszaru analizowanego ze względu na korzystną lokalizację działki, celowość wytworzenia pierzei ul. Radzywińskiej, a także fakt, iż planowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie istniejącej funkcji.

Powyższe ustalenia są zgodne z § 5.2 ww. Rozporządzenia.

Wskaźnik powierzchni zabudowy wyznaczony zgodnie z przeprowadzoną analizą **nie jest zgodny** z wnioskiem inwestora, który przewiduje wskaźnik zabudowy 0,35 (po korekcie wniosku). Jednocześnie brak

jest przesłanek przestrzennych do ustalenia wskaźnika zabudowy na poziomie zaproponowanym przez Inwestora.

Udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie planowanej inwestycji powinien kształtować się na poziomie min 25 % pbc, w tym min 80 % (z 25%) na gruncie rodzimym, umożliwiając naturalny spływ wód deszczowych (w celu zwiększenia retencji wodnej i gruntowej pow. biologicznie czynnej - zgodnie z wytycznymi programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r., uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy 15.12.2016 r.).

2.3. Szerokość elewacji frontowych istniejących budynków w sąsiedztwie (wg pomiarów z mapy w skali 1:1000)

Zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia 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: „1. 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 do 20%. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.”

Szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym jest zróżnicowana w zależności od funkcji i charakteru zabudowy i wynosi od: ca 9 m - 12 m -18 m (niskie pawilony usługowe przy ul. P. Skargi, ul. Radzywińskiej i ul. Barkocińskiej); ca 11 m – 14 m - 23 m (niska zabudowa wielorodzinna przy ul. ks. P. Skargi; 15 m - 21 m (punktowce, budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. H. Junkiewicz, ul. Myszkowskiej, ul. Barkocińskiej); 45 m - 50 m – 60 m – 70 m (z uskokami) dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Barkocińskiej, ul. H. Junkiewicz, ul. Myszkowskiej), 61 m (zabudowa pierzejowa przy ul. Radzywińskiej) do 110 m (budynek usługowy przy ul. Radzywińskiej).

Wg wniosku: projektowany przez wnioskodawcę budynek (przedstawiony w koncepcji zagospodarowania terenu) posiada elewację o szerokości:

- od ul. Radzywińskiej - ca 46 m.

Przeanalizowano kontekst urbanistyczny planowanej inwestycji oraz uwarunkowania działki.

Odstąpiono od zastosowania średniej arytmetycznej szerokości elewacji frontowych występujących w obszarze, gdyż nie jest to miarodajne dla wyznaczenia szerokości nowej zabudowy z uwagi na duże zróżnicowanie szerokości działek inwestycyjnych, a także formy i funkcje istniejącej zabudowy. Nie ma zastosowania § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia zaś § 6 ust. 2 ma zastosowanie.

Zgodnie z linią orzecznictwa Samorządowego Kolegium Odwoławczego (np. decyzja SKO z dnia 1.09.2014r. sygn. akt KOC/5843/Ar/13) jeżeli w obszarze analizowanym występuje zróżnicowanie szerokości elewacji frontowych, a także każda z działek w tym obszarze ma odmienne uwarunkowania związane z położeniem, kształtem i funkcją, organ prawidłowo postępuje odstępując od wyliczania średniej szerokości.

Wnioski:

Dla wnioskowanej inwestycji można dopuścić następujące szerokości elewacji:

- od ul. Radzywińskiej ca 46 m zgodnie z wnioskiem inwestora, w celu wytworzenia pierzei ulicy Radzywińskiej, jako kontynuacja zabudowy pierzejowej wytworzonej przez budynki przy ul. Radzywińskiej 101/103 i 105.

W głębi działki wskazane jest „rozbitcie” bryły budynku na mniejsze części, w nawiązaniu do gabarytów zabudowy na działkach przylegających do terenu inwestycji.

Tak wyznaczone szerokości elewacji frontowej wynikają z kształtu i wielkości terenu inwestycji, co jest zgodne z § 6.2 ww. Rozporządzenia.

Szerokości elewacji wyznaczone zgodnie z przeprowadzoną analizą **są zgodne** z wnioskiem inwestora.

2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od poziomu chodnika w ulicy w rejonie głównego wejścia).

Zgodnie § 7 ww. rozporządzenia 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: „1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Zabudowa w granicach obszaru analizowanego jest bardzo zróżnicowana ze względu na swoją formę i co za tym idzie wysokość, która wynosi od ca 2 m (budynek techniczny), poprzez ca 4 m - 5 m – 5,5 m (I kond.) - (pawilony usługowe przy ul. Barkocińskiej, ul. Radzywińskiej, ul. P. Skargi); ca 6,8 m - 8 m – 9 m (I-III kond.) - (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Naczelnikowskiej i ul. P. Skargi); ca 12 m – 13 m (III kond.) - (zabudowa mieszkalna wielorodzinna przy ul. Radzywińskiej, ul. Tykocińskiej i ul. Myszkowskiej); ca 14 m – 15 m – 15,5 m (III- IV kond.) - (zabudowa mieszkalna wielorodzinna przy ul. P. Skargi); ca 16 m – 17 m (IV-V kond.) - (kamienice przy ul. Radzywińskiej), poprzez ca 24 m - 30 m (VIII-X kond.) i ca 30 m - 36 m (X – XII kond.) - (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. H. Junkiewicza do ca 39 m (XIII kond.) - (zabudowa mieszkalna wielorodzinna pomiędzy ul. Radzywińską, ul. Barkocińską i ul. H. Junkiewicza). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości IX-X-XII kondygnacji to zabudowa luźna z dużymi terenami zieleni osiedlowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji występują budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości ca 14 m – 15 m (IV kond.), niewielkie budynki wielorodzinne o wys. ca 9 (II kond.) i ca 10 m (II kond.) oraz budynki usługowe o wysokości ca 4 m – 5 m (I kond.).

Odstąpiono od zastosowania średniej arytmetycznej wysokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym (§ 7 ust. 2 ww. rozporządzenia), gdyż nie byłoby to miarodajne dla wyznaczenia wysokości nowej zabudowy. Wyliczona średnia stanowiłaby jedynie pewną wartość matematyczną i nawiązanie do niej nie byłoby prawidłowe w kształtowaniu zabudowy na wnioskowanym terenie.

Zgodne z linią orzecznictwa Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (np. decyzja SKO z dnia 21.07.2015 r. sygn. akt KOC/2186/Ar/15) przy tak wielkiej różnorodności obiektów występujących w różnym kontekście urbanistycznym wyliczona średnia stanowi jedynie pewną wartość matematyczną i nawiązanie do niej byłoby błędem w kształtowaniu przestrzennym tego fragmentu miasta.

Wg wniosku: przewiduje się następującą wysokość zabudowy:

- wzdłuż ul. Radzywińskiej – XII kond. - max 42,0 m
- w głębi działki VI, VII, VIII, IX, X, XI kond. – max 39,0 m

Wnioski:

Ekstensywna, modernistyczna zabudowa z lat 70-tych nie powinna stanowić odniesienia dla nowoprojektowanej zabudowy lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej o wys. 14 m - 15 m (IV kond.) i 10 m (I, II-kond.) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i drobnej zabudowy usługowej, z uwagi na inne założenia przy projektowaniu istniejącej zabudowy m. in. duże działki inwestycyjne, tereny zieleni, ekstensywną zabudowę.

Projektowana zabudowa XII-kondygnacyjna przy ul. Radzywińskiej nie stanowiłaby kontynuacji gabarytów zabudowy zlokalizowanej wzdłuż tej ulicy; najwyższe budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Radzywińskiej to ca 17 m budynek przychodni (ul. Radzywińska 101/103) i 16 m budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze (ul. Radzywińska 105). W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji występuje niska zabudowa wielorodzinna o wysokości ca 9 m - 10 m (ul. ks. P. Skargi 7 i 9), budynki wielorodzinne o wysokości ca 14 m – 15 m (ul. ks. P. Skargi 11) oraz niskie budynki usługowe o wys. 3 m i 5 m (ul. ks. P. Skargi 3 i 5).

Analiza obszarowa wykazała, że z uwagi na lokalizację działki przy ul. Radzywińskiej - głównej ulicy tego rejonu dzielnicy i w rejonie proj. Obwodnicy Śródmiejskiej oraz w nawiązaniu do wysokości istniejącej w sąsiedztwie zabudowy nowa zabudowa:

- wzdłuż ulicy Radzywińskiej powinna posiadać wysokość: max V kond./ max 17 m jako wysokość właściwą dla zabudowy pierzejowej zachodniej strony ulicy Radzywińskiej. Powinna ponadto nawiązywać do istniejących budynków (IV kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach i V-cio kondygnacyjnego budynku przychodni przy ul. Radzywińskiej). W głębi działki, w rejonie istniejącej II i IV – ro kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej przyjmować wysokość max IV kond./14 m w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce przylegającej do terenu inwestycji od północnego - zachodu.

Strefy wysokości oznaczono na załączniku graficznym nr 1.

Nowa zabudowa powinna harmonijnie wpisywać się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny.

Powyższe jest zgodne z § 7.4 ww. Rozporządzenia.

Wysokości wyznaczone zgodnie z przeprowadzoną analizą nie są zgodne z wnioskiem inwestora.

Projektowana zabudowa o wysokości VI (niewielki fragment), VII, VIII, IX, X, XI i XII kondygnacji byłaby zbyt dominująca jako uzupełnienie pierzei ul. Radzywińskiej, którą tworzą budynki II – IV i V kond. - max. 17 m i nie stanowiłaby kontynuacji wysokości zabudowy występującej w sąsiedztwie II – IV kond. – max 14 m- 15 m.

2.5 Geometria dachu

Zgodnie § 8 ww. rozporządzenia 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 „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.”

Zabudowa działek w obszarze analizowanym charakteryzuje się dachami płaskimi (tj. ze spadkami technicznymi) oraz dachami wielospadowymi (głównie zabudowa pierzejowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). W sąsiedztwie terenu inwestycji występuje zabudowa wielorodzinna z dachem wklęsłym.

Wnioski:

Wskazane jest, aby nowa zabudowa - § 8 w/w Rozporządzenia miała dachy płaskie tj. ze spadkami technicznymi, nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występującej w obszarze.

2.6 Gabaryty i formy architektury obiektów budowlanych - art. 61.1.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W obszarze analizowanym istniejąca zabudowa charakteryzuje się zróżnicowaną formą. Od pojedynczych, niskich, I – kondygnacyjnych budynków usługowych o niewielkim rzucie (usługi gastronomi przy ul. Radzywińskiej, usługi motoryzacyjne przy ul. Radzywińskiej), poprzez niskie budynki mieszkalne jednorodzinne przy ul. Piotra Skargi i ul. Naczelnikowskiej budynki usługowe o większym rzucie (V-cio kondygnacyjny budynek przychodni przy ul. Radzywińskiej, usługi handlu przy ul. Naczelnikowskiej i II kondygnacyjny budynek gastronomi przy ul. Radzywińskiej, usługi motoryzacyjne - salon samochodowy przy ul. Radzywińskiej) oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, wolnostojące o większych gabarytach: IV –V kond. budynki, po budynki mieszkalne wielorodzinne X – XII kondygnacyjne i na fragmentach XIII kondygnacyjne (zabudowa ekstensywna, zrealizowana w latach 70-tych - „punktowce” w luźnym układzie, z dużymi terenami zieleni osiedlowej).

Nowa zabudowa powinna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisywać się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny.

2.7. Inne wnioski:

Z analizy urbanistycznej wynika, że:

- wzdłuż ulicy Radzywińskiej wskazane jest przewidzieć funkcje usługowo-handlowe w parterach dostępnych z poziomu chodnika,
- wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego powinny być maksymalnie wkomponowane w bryłę budynku, wskazane jest stworzyć „ogólnodostępny” dziedziniec/dziedzińce osiedlowe z zielenią urządzoną, składającą się z różnych roślin: bylin, krzewów oraz drzew z dostosowaną do wysokich krzewów i drzew warstwą wegetacyjną,
- w celu zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji wskazane jest stosować metody i formy takie jak: elementy budynków pokryte roślinnością, takie jak zielone dachy i zielone ściany, wykonane przy zastosowaniu technologii zapewniającej możliwość rozwoju systemu korzeniowego oraz systemowe rozwiązanie nawodnienia,
- w przyjętych rozwiązaniach projektowych wskazane jest stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników oraz parametry ciągów pieszych (dojścia do budynków) zgodnie ze Standardami dostępności dla m.st. Warszawy oraz Standardami projektowymi i wykonawczymi infrastruktury dla pieszych w m.st. Warszawie stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie Miasta Stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji,
- w projekcie zagospodarowania terenu wskazane jest stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich osób: starszych, z małymi dziećmi, na wózkach, z różnego rodzaju niepełnosprawnościami zapewniając im dostęp do obiektów oraz przestrzeni publicznej. Zastosowane rozwiązania winny umożliwić ww. osobom niezależność i swobodny udział w życiu codziennym miasta. Należy eliminować elementy

mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. Pomocne przy projektowaniu mogą być m.in. materiały opracowane na zlecenie Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji pt. „Wytyczne do planowania i projektowania przestrzeni uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych”.

3. Dostęp do drogi publicznej – art. 2.12 oraz 61.1.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej od ul. Radzywińskiej i od ul. ks. P. Skargi (za pośrednictwem dz. ew. nr 123/2 i 124/2 z obrębu 4-10-14).

Teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 2 pkt 14 ww. ustawy jeśli jest to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Do wniosku został dołączony:

- akt notarialny REP. A nr 5571/2001 z dnia 20.09.2001 r. dot. terminowej umowy (umowa na 25 lat od dnia podpisania czyli od dnia 20.09.2001 r.) dzierżawy dawnej działki gruntu nr ewid. 41 z obr. 251 znajdującej się przy ul. Piotra Skargi 1/3/5. Z wypisów z rejestru gruntu okazanych przy podpisaniu ww. aktu notarialnego wynikało, że nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy stanowiły działki gruntu nr ew. 118/5, 122, część działki gruntu nr ew. 123 oraz część działki nr ewid. 124 z obrębu 4-10-14. Zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy zawartej ww. aktem notarialnym w pkt. 5 ppkt. h „w przypadku, gdy istniejący dojazd do parkingu usytuowanego na działce nr 123 z obrębu 4-10-14 kolidował będzie z planowanym sposobem zagospodarowania, dzierżawca zobowiązany jest do przeniesienia ww. dojazdu na własny koszt po uprzednim uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń oraz wykonania prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego i wydawanymi zezwoleniami, a także nieodpłatnego udostępniania prawa przejazdu i przechodu przez powyższy teren każdoczesnemu właścicielowi lub posiadaczowi wyznaczonemu przez właściciela”.

- akt notarialny Rep. A 4921/2013 z dnia 15.04.2013 r. cyt. „działki gruntu numery ewid. 123/1 i 126/2 nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dostęp do drogi publicznej może być zapewniony: dla działki gruntu nr ewid. 123/1 poprzez działkę gruntu nr ew. 124/1 (mającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę gruntu nr ew. 133/6), zaś dla działki nr ew. 126/2 poprzez działkę gruntu nr ew. 126/1 i graniczącą z nią działkę gruntu nr ew. 126 (mającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę gruntu nr ewid. 133/6. (...)).”

Z zapisów powyższych aktów notarialnych nie wynika jednoznacznie, że teren objęty wnioskiem (dz. ew. nr 123/1 i 124/4, 125, 126/1) jako cały teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (ul. ks.P.Skargi) poprzez działki 122 i 123/2 – tak jak wskazał wnioskodawca we wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Z załączonego do wniosku aktu notarialnego (REP. A nr 5571/2001 z dnia 20.09.2001 r.) wynika, że istnieje dojazd do parkingu usytuowanego na dawnej działce 123 z obrębu 4-10-14 i że w przypadku jeśli będzie kolidował z planowanym przez dzierżawcę sposobem zagospodarowania, dzierżawca zobowiązany jest do przeniesienia ww. dojazdu na własny koszt, a także nieodpłatnego udostępnienia prawa przejazdu i przechodu poprzez powyższy teren każdoczesnemu właścicielowi lub posiadaczowi wyznaczonemu przez właściciela. Wniosek o

ustalenie warunków zabudowy obejmuje również działki 124/1, 125 i 126/1 z obrębu 4-10-14, które nie są wymienione w przedmiotowym akcie notarialnym.

Z podpisanego w późniejszym terminie aktu notarialnego (Rep. A 4921/2013 z dnia 15.04.2013) wynika, że działka ew. nr 123/1 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę ew. nr 124/1 tj. od ul. Radzywińskiej. Na podstawie zapisów załączonych do wniosku aktów notarialnych, nie można uznać że teren inwestycji obejmujący dz. ew. nr 123/1 i 124/4, 125, 126/1 ma zapewniony dostęp do ulicy ks. P. Skargi za pośrednictwem działek ew. nr 122 i 123/2 z obrębu 4-10-14.

Zgodnie art. 16 ust 1. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych: Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Ust 2: Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Podsumowanie:

Program parkingowy wg polityki miasta w tym zakresie, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.X. 2006 r. z późn.zm. gdzie dla strefy II jest:

- 1 miejsce/1mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce/60 m2 pow. użytkowej mieszkania,
- min. 25-38 /1000 m2 pow. użytkowej handlu i usług,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

4. Możliwości uzbrojenia – art. 61.1.3 i 61.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie to jest wystarczające dla planowanego zamierzenia, co zostało potwierdzone przez poszczególnych gestorów sieci i opisane w pkt 1.4 decyzji:

-MPWiK - pismo znak: PRO.DRP.669.2020.031584.20.BT.PS z dnia 10.02.2021 r. „ (...) informuje odośnie przyłączenia do:

1. Sieci wodociągowej

a. źródłem zaopatrzenia w wodę ww. inwestycji może być istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul. Radzywińskiej albo DN 200 zlokalizowany po południowej stronie inwestycji, na dz. ew. nr 126/1 po ewentualnej przebudowie sieci wodociągowej w rejonie przedmiotowej inwestycji.

b. W przypadku realizacji ww. inwestycji należy projektowaną zabudowę lokalizować w normatywnej odległości min. 1,8 m, w świetle, od ww. przewodu wodociągowego DN 200 zlokalizowanego po południowej stronie zabudowy, na dz. nr ew. 126/1 do budynku albo przebudować ww. przewód wodociągowy na trasę bezkolizyjną.

c. Należy zapewnić stały dostęp służbom eksploatacyjnym MPWiK w m.st. Warszawie S.A. do ww. sieci wodociągowej.

2. Sieci kanalizacyjnej

a. Odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonej ilości wód opadowych z ww. inwestycji może być istniejący kanał ogólnospławny Ø 0,50 m w ul. Radzywińskiej albo Ø 0,30 m zlokalizowany po zachodniej stronie inwestycji.

b. Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 5,0 sm/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonym w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.

3. Informacje dodatkowe

(...) Zwracamy uwagę, że zainwentaryzowany kanał na mapie sytuacyjno – wysokościowej kanał kD300, na terenie działki 126/1, nie znajduje się w eksploatacji Spółki”.

- **Veolia Energia Warszawa S.A.**- pismo znak: VWAW/EWT/20/2001358/1 z dnia 03.02.2020 r. „(...) Veolia Energia Warszawa S.A. informuje, że dla projektowanego budynku mieszkalnego, usytuowanego na działkach nr ew. 123/1, 134/1, 125, 126/1 z obr. 4-10-14 przy ul. Piotra Skargi, w sumarycznej ilości 1946,7 kW, zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe (...)”.

- **innogy Stoen Operator** – pismo znak: ND-B/CS/02199/2020-ND-B/CS/00001/2020 z dnia 10.02.2020 r. „(...) istnieje możliwość zasilania proj. obiektu (...) mocą przyłączeniową ok. 880,0 kW z przyłącza podstawowego i ok. 180 kW z przyłącza rezerwowego”.

5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – art. 61.1.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

Wnioskiem objęto działki ewidencyjne nr:

- 123/1, 124/1, 125, 126 /1 z obrębu 4-10-14, które oznaczona są w ewidencji gruntów symbolem Bp – co oznacza, że są to „zurbanizowane tereny niezabudowane”,

oraz ze względu na wjazdy i infrastrukturę:

- 122, 123/2 z obrębu 4-10-14, które oznaczone są w ewidencji gruntów symbolem Bi – co oznacza, że są to „inne tereny zabudowane”,

- 118/2, 118/6, 118/7, 118/8 z obrębu 4-10-14, które oznaczone są w ewidencji gruntów symbolem dr – co oznacza, że są to „drogi”.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi, zgodnie z art. 61.1.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą wydania decyzji o wz jest spełnienie wymogów zawartych w Rozdziale 5, a szczególnie w art. 61.1. w/w ustawy oraz towarzyszących rozporządzeniach.

6.1. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.)

Przewidywana liczba miejsc parkingowych, podana we wniosku, wynosi łącznie 301 miejsc, w tym: 291 miejsc w garażu i 10 miejsc naziemnych, o powierzchni użytkowej ca 1,29 ha.

Ponieważ powierzchnia użytkowa zaplanowanych miejsc parkingowych przekracza 0,5 ha przedmiotowe przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Decyzją Nr 28/OŚ/2021 z dnia 29.01.2021 r. wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określono istotne warunki korzystania ze środowiska w

fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz działania dotyczące unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
Zgodnie z ww. decyzją, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić określone w niej warunki, m.in.

- „ (...) 3.24 zaprojektować zbiorniki retencyjne na wody opadowe i roztopowe o łącznej pojemności nie mniejszej niż 200m³,
3.25 zachować nie mniej niż 540 m² powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym,
3.26. zaprojektować zieleni na dachach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 670 m² oraz zieleni na stropie garażu podziemnego na łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1614 m²,
3.27. zaprojektować ogrody deszczowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 80 m²,
3.28 wykonać nasadzenia drzew w liczbie nie mniej niż 21 sztuk o obwodzie pnia drzewa wynoszących nie mniej niż 16-18 cm (mierzone na wys. 100 cm); nasadzenia drzew wykonać w granicach przedsięwzięcia, w gruncie rodzimym,
3.29. wykonać nie mniej niż 590 m² nasadzeń krzewów oraz pnączy, w tym uwzględnić nasadzenia żywopłotowe,
(...)
3.34 przeznaczyć do zachowania drzewa oznaczone nr inwentaryzacyjnymi 5, 7, 8, 9, 10, wskazane na załączniku nr 2 do niniejszej decyzji (Rysunek przedstawiający drzewa do zachowania i przesadzenia) oraz wymienione w załączniku nr 3 (Wyciąg z inwentaryzacji zieleni),
3.35. przeznaczyć do przesadzenia drzewa i krzewy oznaczone nr inwentaryzacyjnym 3 i 6, wskazane na załączniku nr 2 oraz wymienione w załączniku nr 3 do niniejszej decyzji (...)”.

Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (art. 96.1. ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r.).

6.2 Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2020 r., poz. 55 z późn. zm.).

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych ww. ustawą.
Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r.).

6.3 Ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.2021 poz.710.).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków.

6.4 Ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U.2020 poz. 470 z późn. zm.).

Odległość planowanej zabudowy od krawędzi zewnętrznej jezdni ulicy Radzywińskiej powinna być zgodna z art. 43 ustawy o drogach publicznych.

6.5 Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotnisk.

6.6 Ustawa z dnia 20.07.2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz.624 z późn. zm.)

Teren planowanej inwestycji nie jest położony w obszarze wskazanym na mapie zagrożenia powodziowego jako narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Dokonano również wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego, przeprowadzono analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, zgodnie z art. 53.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza wskazała, że planowana inwestycja nie spełnia wymogów ustawowych zawartych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, wysokości górnej krawędzi elewacji oraz wymogów określonych w § 5 oraz 7 Rozporządzenia 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. Nr 164, poz.1588) - nie posiada więc tzw. „dobrego sąsiedztwa” a zatem uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

Nie ma potrzeby uzgadniania projektu decyzji odmawiającej uzgodnienia warunków zabudowy, które należy rozumieć jako uzyskanie przez organ prowadzący postępowanie zgody innego organu (organów), wyrażonej w sposób wiążący, dla treści rozstrzygnięcia w przedmiocie warunków zabudowy. Należy zaznaczyć, że organ administracji publicznej prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, nie ma obowiązku uzgadniać decyzji odmownej (zob. wyrok Naczelnego sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 2012r. , II OSK 33/11, LEX nr 1420328). Uzgodnieniom bowiem podlegają jedynie rozstrzygnięcia pozytywne, a postępowanie uzgodnieniowe wszczęte w sprawie decyzji odmownej powinno zostać umorzone przez organ uzgadniający, jako bezprzedmiotowe (zob. K. Małysa-Sulińska, Administracyjne aspekty inwestycji budowlanych, Lex 2012).

Pismem z dnia 16.01.2022 r. poinformowano Wnioskodawcę o możliwości zapoznania się z wynikami analizy urbanistycznej oraz braku możliwości realizacji inwestycji o parametrach wskazanych we wniosku. Po zapoznaniu się z wynikami analizy urbanistycznej, w piśmie z dnia 27.01.2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy przedstawiał swoje stanowisko:

„ Pragniemy zwrócić uwagę na istotny fakt, iż teren objęty wnioskiem znajduje się w bardzo charakterystycznym, węzłowym wręcz, punkcie na mapie Warszawy. Teren ten zlokalizowany jest na przecięciu głównych arterii komunikacyjnych (ul. Radzywińska, al. Solidarności, planowana Obwodnica Śródmiejska, linie kolejowe północ-południe i wschód-zachód). Teren objęty wnioskiem znajduje się przy pasie drogowym ul. Radzywińskiej, który na tej wysokości ma szerokość ok 61 m, a odległość od stacji metra Targówek Mieszkaniowy wynosi zaledwie 430 m.

Zwracamy również uwagę na zapisy Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (dalej: Ustawy) (Art.4):

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z*

dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

(...) Nie znajdujemy w przedmiotowej sprawie szczególnego uzasadnienia dla określenia warunków zabudowy poprzez parametry mniej efektywne, niż maksymalne wynikające z analizy urbanistycznej, a co za tym idzie od rozwiązań efektywnych ekonomicznie.

Ad 2.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego również cytowane w tekście przedmiotowej analizy urbanistycznej, dalej: Rozporządzenie): Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Z zapisów Rozporządzenia w żaden sposób nie wynika, że maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy inwestycji powinien być równy średniej z obszaru analizowanego, a jedynie, że wyznacza się na tejże podstawie. Różnica ta ma kolosalne znaczenie, gdyż przyjęcie maksymalnego wskaźnika równego średniej z obszaru analizowanego oznaczałoby, że po realizacji inwestycji średni wskaźnik zabudowy pozostałby na niezmiennym poziomie jedynie przy zrealizowaniu maksymalnej dopuszczalnej wielkości inwestycji, a w każdym innym przypadku powodowałoby obniżenie przedmiotowego wskaźnika, co mija się z logiką urbanizacji przestrzeni miejskiej i jest niezgodne z zapisami Art. 4 Ustawy.

Jednocześnie zwracamy uwagę, iż w naszej ocenie, wskaźnik zabudowy dla działki 153/5 wynosi ok. 0,115, a nie 0,07, jak podano w analizie (obliczenia własne na podstawie materiałów dostępnych na mapa.um.warszawa.pl). Prosimy o weryfikację, gdyż może to mieć wpływ na przedmiotową sprawę.

Wnosimy o ustalenie wskaźnika zabudowy na poziomie 0,35 co jest wartością jedynie o ok 9% większą od średniej dla zabudowy wielorodzinnej na analizowanym terenie.

Wnosimy również o odstąpienie od warunku zachowania 80% z wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, umożliwiającego naturalny spływ wód deszczowych. Podyktowane jest to dwoma istotnymi względami:

Wytyczne programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy nie stanowią aktu prawa.

Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano Decyzję o Środowiskowych Uwarunkowaniach, która nakłada uwarunkowania w zakresie ilości powierzchni zieleni na gruncie rodzimym, na dachach, na płycie garażu, a także uwarunkowania w zakresie zagospodarowania wód opadowych. Zgodnie z art. 86 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy: (...) 2) wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 (tu decyzję o warunkach zabudowy).

Przedmiotowa Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (dalej: DOSU) nakłada na inwestora obowiązek retencji wód opadowych i budowy zbiornika retencyjnego o pojemności min. 200 m³. W naszej ocenie nie występuje konieczność dodatkowego, poprzez grunt rodzimy, zagospodarowywania wód opadowych, szczególnie, że objęcie całej inwestycji systemem retencji jest rozwiązaniem bezpieczniejszym i pewniejszym niż naturalny spływ wód do gruntu rodzimego.

W zakresie zaś powierzchni biologicznie czynnej DOSU nakłada następujące obowiązki:

- co najmniej 540 m² pow. zieleni na gruncie rodzimym
- co najmniej 670 m² pow. zieleni na dachach
- co najmniej 1614 m² pow. zieleni na stropie garażu podziemnego.

Zwracamy uwagę, iż DOSU zobowiązuje do wykonania zieleni o łącznej powierzchni 2 824 m² co stanowi ok. 42% pow. działki. Nałożenie na inwestora dodatkowego obowiązku, w postaci zieleni na gruncie rodzimym o

powierzchni min. 80% z 25% całego terenu (tu: 1 340 m²), spowodowałoby konieczność pokrycia zielenią powierzchni stanowiącej ok. 54% powierzchni terenu, co w naszej ocenie byłoby warunkiem zbyt rygorystycznym i uniemożliwiającym właściwe zagospodarowanie terenu inwestycji.

Wnosimy o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%, przy zachowaniu uwarunkowań środowiskowych wynikających z DOŚU.

Ad 2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

Zwracamy uwagę, iż teren objęty wnioskiem, o czym wspomnieliśmy na wstępie niniejszego pisma, znajduje się w bardzo szczególnym położeniu, dlatego wyznaczenie parametrów zabudowy, w szczególności wysokości zabudowy, powinno nastąpić poprzez wnikliwą analizę kontekstu w zakresie lokalizacji, sąsiedztwa, układu lokalnej sieci transportu publicznego, urbanistycznej ekspozycji miejsca i szeroko pojętego uwzględnienia (cyt. z Ustawy) efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

(...)

Zwracamy uwagę na istotny fakt, iż teren objęty wnioskiem, w zakresie frontu, znajduje się pomiędzy terenami Rodzinnych Ogrodów Działkowych, a stacją benzynową. Zrozumiałe jest, że § 7. ust 1 i 2 Rozporządzenia nie mają zastosowania, gdyż brak jest na tych działkach zabudowy istniejącej dającej podstawę do określenia przedmiotowego parametru. Autor analizy urbanistycznej odstąpił od zastosowania § 7. ust 3 (średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym), przyjmując (zgodnie z § 7. ust 3 Rozporządzenia) analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym terenie za podstawę wyznaczenia maksymalnej wysokości zabudowy.

W naszej ocenie autor analizy urbanistycznej wybiórczo oraz uznaniowo wyznaczył gabaryty projektowanej zabudowy w oparciu o 2-3 wybrane przez siebie obiekty, arbitralnie uznając, że „Ekstensywna zabudowa z lat 70-tych nie powinna stanowić odniesienia dla nowoprojektowanej zabudowy”. Nie znajdujemy obiektywnych argumentów uzasadniających takie twierdzenie, szczególnie, iż teren objęty analizą urbanistyczną zdominowany jest zabudową z lat 70-tych. Niezależnie od prywatnych preferencji dotyczących zabudowy z lat 70-tych tworzy ona urbanistyczną sylwetę zabudowy analizowanego terenu i dominuje w widoku z ulic, tras kolejowych. Co więcej, przyjęcie przez autora analizy urbanistycznej założenia, iż: „nowa zabudowa wzdłuż ulicy Radzymińskiej powinna posiadać wysokość max V kond./max 17m jako wysokość właściwą dla zabudowy pierzejowej zachodniej strony ulicy Radzymińskiej” jest wysoce niekonsekwentne w stosunku do samej analizy. Wg § 7. Rozporządzenia, w pierwszej kolejności, podstawą do wyznaczenia wysokości zabudowy są budynki na działkach sąsiednich od frontu działki (m.in. zwarta zabudowa pierzejowa, § 7 ust. 1 i 2), w następnej średnia arytmetyczna z analizy urbanistycznej (§ 7 ust. 3), a ostatecznie ogólnie pojęta analiza urbanistyczna (§ 7 ust. 4). Autor analizy przyznaje, że brak jest możliwości zastosowania § 7 ust 1, 2 i 3, szczególnie zwracam uwagę na odstąpienie od zastosowania ust. 1 (dot. wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na podstawie zabudowy działek sąsiednich), żeby na podstawie analizy urbanistycznej wyznaczyć wysokość zabudowy na podstawie obiektu oddalonego od projektowanego budynku o ok 150 m i oddzielonego od niego wieloma działkami ewidencyjnymi, w tym drogą publiczną ul. Skargi. Zwracam uwagę, iż § 7 ust 1 Rozporządzenia jest swego rodzaju szczególnym przypadkiem, w sytuacji gdy zabudowana jest działka sąsiednia. W przypadku kiedy zabudowane są obie sąsiednie działki, § 7 ust 1 Rozporządzenia ma zastosowanie tylko jeśli oba sąsiednie budynki są równej wysokości. Z analizy urbanistycznej wynika zaś, że wskaźnik wysokości elewacji przyjęto tylko i wyłącznie poprzez analogię do tego szczególnego przypadku, choć nie ma on zastosowania w przedmiotowej sprawie, przy jednoczesnym pominięciu dominującej w otoczeniu wysokiej zabudowy mieszkaniowej.

Osobiście jesteśmy zwolennikami zabudowy pierzejowej w jednej linii, tak by wyznaczała spójną przestrzennie granicę pasa drogowego. Przyjmujemy zatem, iż bezspornie linia zabudowy powinna znaleźć się na przedłużeniu budynku Radzymińska 101/103. Niezrozumiałe jest jednakże dla nas przyjęcie, że budynki znajdujące się wzdłuż linii zabudowy ulicy powinny mieć tę samą wysokość. W naszej ocenie pojęcie pierzei determinuje położenie elewacji frontowych a nie ich wysokość.

Uważamy, że w stosunku do terenu objętego wnioskiem nieuzasadnione jest przyjęcie max. wysokości zabudowy na podstawie budynku wyznaczającego linię zabudowy, z uwagi na kilka zasadniczych uwarunkowań:

1. W Ustawie brak jest definicji zabudowy pierzejowej. Na potrzeby przyjmijmy wg "Słownika terminów architektonicznych i urbanistycznych" dr hab. Agnieszki Zabłockiej-Kos, że „za zabudowę pierzejową uważa się ciąg elewacji frontowych domów stojących w jednej linii, zamykających jedną stronę placu lub ulicy”. Nie sposób doszukać się w prawie, literaturze czy znaczeniu potocznym, jakiegokolwiek przesłanki, za tym, żeby budynki tworzące pierzeję miały tę samą wysokość. Większość znanych mi przykładów zabudowy pierzejowej charakteryzuje się różnorodnością wysokości zabudowy.
2. Przedmiotowa działka, w zakresie frontu, znajduje się pomiędzy terenami Rodzinnych Ogrodów Działkowych, a stacją benzynową. Sytuacja ta jest o tyle szczególna, że w kierunku południowym dziś brak jest możliwości realizacji zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Radzymińskiej (działki ROD), a w przyszłości teren ten będzie przeznaczony na cele realizacji Obwodnicy Śródmiejskiej. W kierunku północnym zaś znajduje się stacja benzynowa, ul. Skargi, a dalej kładka piesza, której pochylnie znajdują się za linią zabudowy budynków (w kierunku działki) przy. ul. Radzymińskiej, uniemożliwiająca lokalizację tam zwartej zabudowy pierzejowej.
3. W odległości stanowiącej trzykrotność frontu działki (zakres analizy urbanistycznej), wzdłuż zachodniej granicy ul. Radzymińskiej, znajduje się wyłącznie jeden budynek (Radzymińska 101/103). Co więcej, obiekt powołany w analizie, jako podstawa wyznaczenia wysokości zabudowy, znajduje się w znacznej odległości — 150 m, wielokrotnie więcej niż szerokość obiektu istniejącego i projektowanego. To powoduje, że planowana zabudowa ma zdecydowanie charakter obiektu wolnostojącego niż zwartej zabudowy pierzejowej.
4. W odległości mniejszej niż odległość do budynku Radzymińska 101/103 znajduje się wiele budynków wysokich (o wysokości 33 m, 36 m i 39 m). W widokach z ulic, z linii kolejowych, w widoku z kierunków planowanej Obwodnicy Śródmiejskiej perspektywa tego miejsca jest zdominowana przez budynki wysokie. W naszej ocenie uznanie, że „zabudowa lat 70-tych nie powinna stanowić odniesienia dla nowoprojektowanej zabudowy” jest niewłaściwa, gdyż istnienie tych obiektów i ich gabaryt urbanistyczny jest trudnym do ominięcia faktem — dominującym nad otoczeniem.

Ad 2.7. Inne wnioski

Wnosimy o wykreślenie z analizy urbanistycznej zapisów mających nieprecyzyjny, intencyjny charakter, niewynikających z zapisów Ustawy, które mogą ograniczyć projektowanie obiektu zgodnie z potrzebami inwestora oraz uwarunkowaniami technicznymi i ekonomicznymi, to jest:

wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego powinny być maksymalnie wkomponowane w bryłę budynku (nie odnajdujemy takich rozwiązań w obszarze analizy urbanistycznej, wg załączonej koncepcji zaprojektowano 2 pochylnie poza bryłą budynku) wskazane jest stworzyć „ogólnodostępny” dziedziniec/dziedziniec osiedlowe (w ocenie naszej Decyzja o Warunkach Zabudowy nie może ograniczać inwestora w zakresie indywidualnych rozwiązań dotyczących wewnętrznej przestrzeni na terenie prywatnym o ile będzie zgodna z parametrami ww. Decyzji).”.

Odnosząc się do uwag wnioskodawcy, po ponownym przeliczeniu wskaźników zabudowy występujących w obszarze, zmianie uległ wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki ew. nr 153/5; było 0,07 jest 0,12, a co za tym idzie uległ zmianie średni wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich funkcji; było 0,26 a jest 0,27 oraz średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; było 0,32 a jest 0,33. Organ przeanalizował możliwość wyznaczenia innego, wyższego niż średni wskaźnik zabudowy powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia i wyznaczył wyższy niż średni wskaźnik dla wszystkich funkcji występujących w obszarze tj. wskaźnik na poziomie **0,33** nawiązujący do średniego wskaźnika dla funkcji mieszkaniowej występującej w obszarze oraz wskaźnika powierzchni zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej występującego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji. Organ nie znajduje uzasadnienia do zwiększania wskaźnika do wartości wskazanej przez wnioskodawcę, tj. 0,35.

Odnosząc się do zapisu dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej organ ustalił, że udział pbc na terenie planowanej inwestycji powinien kształtować się na poziomie 25% pbc. Dodatkowo ustalił, że należy zaprojektować zieleń na gruncie rodzimym, zgodnie ze wskaźnikiem – 80% (z 25% ogólnego minimalnego wskaźnika pbc). Oznacza to, że należy zapewnić minimalny wskaźnik pbc wynoszący 25 % czyli 1676 m² z czego 80% musi stanowić zieleń na gruncie rodzimym (czyli ok. 1340 m²) co stanowi niecałe 20 % powierzchni terenu objętego wnioskiem. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że parametry ustalone w decyzji nie są sprzeczne z ustalonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalają jedynie zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, co stanowi wyraz polityki miejskiej.

Z analizy obszaru wynika, że wysokości zabudowy w obszarze poddanym analizie są zróżnicowane, w zależności od funkcji, formy i położenia, w związku z powyższym celowe jest aby projektowana zabudowa swoimi gabarytami równoważyła wyraźne dysonanse wysokościowe obszaru. W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się budynki I-II-IV kondygnacje o max wysokości 15 m. Wyższe budynki wielorodzinne, występujące w innym kontekście przestrzennym, w głębi kwartału zabudowy, na dużych działkach inwestycyjnych nie mogą stanowić jedynego odniesienia do kontynuacji zabudowy na zasadach dobrego sąsiedztwa. Planowaną zabudowę należy kształtować w oparciu o najbliższe sąsiedztwo, gdyż to z nim planowana zabudowa tworzy najważniejsze relacje przestrzenne, a te stanowią budynki m.in. wielorodzinne o maksymalnej wysokości 15 m.

Należy podkreślić, że występująca w obszarze analizowanym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości 30-33-36-39 m położona jest wewnątrz kwartału zabudowy o innych cechach i wskaźnikach zabudowy, w znacznym oddaleniu od ulicy Radzymińskiej. Zabudowa ta była sytuowana na dużych działkach, z dużymi terenami zieleni i zlokalizowana jest w głębi osiedla, nie dochodzi bezpośrednio do ul. Radzymińskiej.

Odnosząc się do uwag wnioskodawcy dotyczących m.in. wysokości projektowanej zabudowy oraz wskaźnika zabudowy, w ocenie organu parametry nowej zabudowy wymienione w rozporządzeniu 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. Nr 164, poz.1588) nie mogą być ustalane na podstawie najwyższych parametrów występujących w obszarze analizy. W obszarze poddanym analizie, na żadnej z działek nie występuje zabudowa łącząca najwyższe parametry istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, wskaźnika zabudowy i szerokości elewacji frontowej. Istniejąca w obszarze analizowanym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości 30 – 33- 36 – 39 m występuje łącznie z niewielkim wskaźnikiem powierzchni zabudowy tj. 0,12 -

0,18 – 0,21 przy znacznym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik powierzchni zabudowy powyżej 0,30 łączy się głównie z funkcją usługową i mieszkaniową wielorodzinną, ale wysokość tej zabudowy nie przekracza 15 m.

Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego – określonego w art.2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej (wyrok WSA IV SA/Wa 1847/05).

„Ratio legis art. 61 u.p.z.p. jest ochrona ładu przestrzennego. Ma on na celu powstrzymanie zabudowy niedającej się pogodzić z już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. To nie decyzja o warunkach zabudowy ma kształtować ład przestrzenny, lecz plan zagospodarowania przestrzennego będący prawem miejscowym. Decyzja o warunkach zabudowy w przypadku braku planu zagospodarowania określa wyłącznie sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem (wyrok wsa w Krakowie 2010-04-14 II SA/Kr 1562/09).

Określony we wniosku gabaryt budynku nie uwzględnia kontekstu przestrzennego, nie nawiązuje do wielkości budynków w najbliższym sąsiedztwie w sposób nieuzasadniony dominując nad zabudową w sąsiedztwie.

Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej organ nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania odstępstw dla poszczególnych § ww. Rozporządzenia, gdyż bryła wnioskowanego budynku, znacząco większa od budynków wielorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie nie harmonizuje z istniejącym zagospodarowaniem w sąsiedztwie.

W dniu 17 lutego 2022 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (dalej: "uchwała w sprawie rewitalizacji"). Zgodnie z § 3 uchwały w sprawie rewitalizacji na obszarze rewitalizacji, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako:

- 1) użytki rolne oznaczone symbolami R, Ł, Ps, S, Br, Lzr, Wsr, W,
- 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba,
- 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi,
- 4) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz,
- 5) tereny kolejowe, oznaczone symbolem Tk

– ustanawia się zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zmian sposobu zagospodarowania terenu polegających na budowie budynków mieszkalnych i innych budynków z funkcją mieszkalną oraz przebudowie budynków lub ich części na funkcje mieszkalne, a także zmian sposobu użytkowania budynków lub ich części na funkcje mieszkalne. Na podstawie § 5 ust. 2 w zw. z § 3 uchwały w sprawie rewitalizacji w zw. z art. 13 pkt 2 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.2019r., poz. 1461) w zw. z art. 13 ustawy o rewitalizacji przepis ten wszedł w życie dnia 31.03.2022 r.

W trakcie rozpatrywania wniosku ustalono, że teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze rewitalizacji wyznaczonym wyżej wymienioną uchwałą a działki ew. nr 123/1 i 124/1 z obrębu 4-10-14 zgodnie z danymi z ewidencji gruntów oznaczone są symbolem Bi – „inne tereny zabudowane”.

Zgodnie z art. 62 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „upzp”) w przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały, o której mowa w art. 8 lub art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, (dalej: „ustawy o rewitalizacji”), w której przewidziano zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu, organ zawiesza postępowanie w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie tej uchwały, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale.

Z uwagi na to, że postępowanie w niniejszej sprawie zostało wszczęte przed podjęciem uchwały w sprawie rewitalizacji i nie zostało zakończone, wnioskowana inwestycja dotyczyła gruntów częściowo oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako oznaczone symbolem Bi (inne tereny zabudowane), a zgodnie z § 3 uchwały w sprawie rewitalizacji inwestycja objęta była zakazem wydawania decyzji o warunkach zabudowy - organ na podstawie art. 62 ust. 1a pkt 2 upzp w związku z art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji obowiązany jest zawiesić niniejsze postępowanie. W związku z powyższym Postanowieniem Nr 32/TAR/22 w dniu 07.04.2022r. zawieszono postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Pismem z dnia 22.04.2022 r. Pełnomocnik wnioskodawcy poinformował, że działki objęte wnioskiem „nie znajdują się obecnie na terenach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako Bi”.

W związku ze zmianą klasyfikacji gruntów dz. ew. nr 123/1, 124/1 z obrębu 4-10-14 z „inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi na „zurbanizowane tereny niezabudowane” Bp i ustaniu przyczyn zawieszenia postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zostało podjęte w dniu 06.05.2022 r. postanowieniem nr 45/TAR/22.

Na podstawie art. 10 kpa organ pismem z dnia 05.07 2022 r. poinformował strony o zebraniu wszystkich dowodów w sprawie oraz zgodnie z dyspozycją art. 79a poinformował wnioskodawcę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, organ administracji publicznej jest obowiązany do wskazania przesłanek zależnych od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ww. ustawy, 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 art. 64.1 ww. ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej niniejszą decyzją o warunkach zabudowy.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, al. Jerozolimskie 44, 00-683 Warszawa lub za pośrednictwem poczty.

Zgodnie z art. 127 K.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję poprzez złożenie oświadczenia przed tym organem. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji sporządziła:

Katarzyna Prusińska

na podstawie art. 5 ust. 4

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Procedurę administracyjną prowadziła:

Gł. specjalista Justyna Nadolnik



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Małgorzata Nowaczyk
Zastępca Dyrektora
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - Mapa w skali 1:500 (kopia mapy zasadniczej miasta) z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji
2. załączniki nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część opisowa oraz część graficzna w skali 1:1000).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: KYRICH Paweł Kowalczyk , Stanisław Zaborowski
Al. Jerozolimskie 200 lok.324, 02-486 Warszawa za pośrednictwem Pełnomocnika
 2. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury”
(sprawująca zarząd powierzony – dz. ew. nr 119/1 z obrębu 4-10-14 – z prośbą o powiadomienie pozostałych współwłaścicieli)
Al. Komisji Edukacji Narodowej 24, 02-797 Warszawa
 3. Teresa Czechowska-Dąbrowska
 4. Monika Kosińska
 5. Mirosław Lis
 6. Anna Paluch
 7. Piotr Smenda
 8. Małgorzata Zalewska-Rajfert
 9. Zofia Zalewska-Rutczyńska
 10. Krystyna Borkowska
 11. Janina Kaniewska za pośrednictwem Pełnomocnika
 12. Aniela Kocańda za pośrednictwem Pełnomocnika
 13. Maria Opalińska za pośrednictwem Pełnomocnika
 14. Leokadia Papis za pośrednictwem Pełnomocnika
 15. Paweł Papis za pośrednictwem Pełnomocnika
 16. Michał Czechowski – Dąbrowski
 17. Marek Muc
 18. Zarząd Mienia m. st. Warszawy,
ul. Jana Kazimierza 62, 03-748 Warszawa
 19. Zarząd Dróg Miejskich
ul. Chmielna 120, 00-901 Warszawa
 20. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa,
ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
 21. ZP-P aa
- Do wiadomości:
22. Burmistrz Dzielnicy Targówek
Urząd Dzielnicy Targówek
ul. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr ¹²³...../TAR/22 z dnia ¹⁶.....09.2021 r.

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterach wraz z garażem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 123/1, 124/1, 125, 126/1 z obrębu 4-10-14 oraz (teren pod infrastrukturę) na cz. dz. ew. nr 118/2, cz. 122, cz. 123/2, 118/6, 118/7 i 118/8 z obrębu 4-10-14 przy ul. Piotra Skargi w Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.

znak sprawy: AM-ZP-P.6730.6.2021.JNA (....)

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 Rozporządzenia 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) w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego - Praga wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) z zachowaniem zasad wskazanych w ww. Rozporządzeniu.

I. Granice obszaru do analizy

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której jest mowa w art. 52.2.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w skali 1: 1000, w odległości miejscami nieco większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem z uwagi na konieczność rozpatrywania całościowych działek lub kwartałów z zabudową (miarodajne określenie wskaźników zabudowy) - załącznik graficzny nr 2 do decyzji.

Za front działki, zgodnie z § 2. 5 w/w Rozporządzenia przyjęto szerokość działki od ul. Radzywińskiej, skąd planowane jest główne wejście i wjazd na teren inwestycji.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z orzecnictwem sądów (wyroki WSA o sygn. akt: IV SA/Wa 70/19, II SA/Kr 236/19, II SA/Kr 1641/18).

II. Analiza obszaru i wnioski – zilustrowane graficznie na załączniku graficznym nr 2 do decyzji.

1. Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniającą jest funkcja usługowa (w tym usługi handlu, zdrowia, gastronomii i motoryzacji). Południowo – zachodnią część obszaru poddanego analizie zajmują ogródki działkowe. W północno - zachodniej części obszaru analizowanego, występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana w latach 70-tych ubiegłego wieku (część osiedla Targówek Mieszkaniowy) charakteryzująca się luźnym układem zabudowy z dużymi terenami zieleni osiedlowej, pojedyncze budynki jednorodzinne oraz drobne lokale usługowe. We wschodniej części obszaru poddanego analizie znajdują się obiekty usług handlu, usług motoryzacji oraz pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne (przy ul. Naczelnikowskiej), a także tereny kolejowe.

Teren inwestycji zlokalizowany jest po zachodniej stronie ul. Radzywińskiej. Aktualnie użytkowany jest on

jako parking o nawierzchni w większości utwardzonej. Zieleń zajmuje niewielką część terenu inwestycji, głównie jest to roślinność ruderalna z pojedynczymi drzewami i krzewami.

Najbliższe sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od północy – budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, stacja paliw (teren pomiędzy ul. ks. P. Skargi i terenem inwestycji), dalej na północ od ul. ks. P. Skargi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z drobnymi usługami,
- od zachodu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i ogródki działkowe,
- od wschodu – ul. Radzywińska, po przeciwnej stronie ulicy (w stosunku do terenu inwestycji) zabudowa usługowa (usługi handlu, usługi motoryzacyjne, stacje paliw),
- od południa – ogródki działkowe.

Część południowa obszaru poddanego analizie, obecnie użytkowanego jako ogrody działkowe, stanowi rezerwę pod budowę trasy ekspresowej - Obwodnicy Śródmiejskiej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja będzie stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowo - usługowej na zasadach tzw. "dobrego sąsiedztwa", zgodnie z wymogami art. 61.1.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1 Linie zabudowy

Zgodnie z § 4 rozporządzenia 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: „1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”.

- wzdłuż ulicy Radzywińskiej:

Linie zabudowy wyznaczają budynki (budynek mieszkalny z usługami w parterze i przychodnia) tworzące zachodnią pierzeję ul. Radzywińskiej, usytuowane w granicach działek, w odległości ca 19 m – 20 m od krawędzi jezdni. Po stronie wschodniej ul. Radzywińskiej linia zabudowy jest niewykształcona; zabudowa usługowa usytuowana jest (często ukośnie w stosunku do jezdni) w różnych odległościach od granicy działek i jezdni (11 m - 20 m - 30 m).

Wg wniosku odległość planowanej zabudowy od granicy działki/linii rozgraniczającej ulicy:

Od ul. Radzywińskiej:

- linia zabudowy w odległości 4 m – 5 m od granicy działki objętej wnioskiem tj. ok. 22 m – 24 m od krawędzi jezdni.

Wnioski :

Dla nowej zabudowy wskazane jest przyjąć następujące odległości proj. linii zabudowy:

Od ul. Radzymińskiej:

- nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z granicą działki objętej wnioskiem tj. ca 19 m – 20 m od krawędzi jezdni, jako kontynuacja linii zabudowy wytworzonej przez budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterach i budynek usługowy (przychodnia) zlokalizowane przy ul. Radzymińskiej (zachodnia pierzeja ulicy).

Przebieg linii zabudowy wrysowano na zał. graf. nr 1.

Wyznaczone linie zabudowy są **zgodne** z wnioskiem inwestora.

2.2. Wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenów – rzut zewnętrznej krawędzi elewacji / do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji kubaturowej

Zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia 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: „1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Wskaźniki powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym są zróżnicowane i wynoszą od 0,12 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Myszkowskiej i ul. H. Junkiewicz, stacja paliw i warsztaty samochodowe przy ul. Radzymińskiej), poprzez 0,09 - 0,10 – 0,13 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Naczelnikowskiej i zabytkowa Willa Pietrusińskiego przy ul. Tykocińskiej); 0,17 - 0,18 - 0,21 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Myszkowskiej, ul. H. Junkiewicz); 0,29 (przychodnia przy ul. Radzymińskiej); 0,31 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. ks. P. Skargi); 0,35 (budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. ks. P. Skargi); 0,36 (budynek biurowy przy ul. Barkocińskiej); 0,37 (budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. ks. Piotra Skargi); 0,55 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, pierzejowa przy ul. Myszkowskiej/ul. Tykocińskiej) do 0,80 (budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze przy ul. Radzymińskiej).

Lp	Nr działki	Adres	Funkcja	Wskaźnik pow. zabudowy
1.	153/4	ul. Myszkowska 1, 1A, 1B ul. H. Junkiewicz 12	MW	0,17
2.	153/1, 153/10	ul. H. Junkiewicz 10, 8, 6	MW	0,18
3.	153/5	ul. H. Junkiewicz 1, 4 ul. Myszkowska 2, 4	MW	0,12
4.	95/10, 99, 97, 100/1, 101	ul. Myszkowska 3, 5, 7 ul. Tykocińska 21	MW	0,55
5.	153/7	ul. H. Junkiewicz 3	Inf.tech	0,16
6.	73	ul. Barkocińska 15	U, B	0,36
7.	105	ul. Tykocińska 15	MN	0,13

			Willa Pietrusińskiego	
8.	79/2	ul. Barkocińska 7	Uh	0,39
9.	153/11	ul. Radzywińska 97 ul. H. Junkiewicz 2, 2A, 2B	MW	0,21
10.	119/1	ul. Piotra Skargi 11	MW	0,31
11.	120	ul. Piotra Skargi 9	MW	0,23
12.	121	ul. Piotra Skargi 7	MW	0,13
13.	122	ul. Piotra Skargi 5	UKs	0,39
14.	124/2	ul. Piotra Skargi 3	Uh, UKs	0,14
15.	159	ul. Piotra Skargi 6	MW	0,37
16.	117	ul. Piotra Skargi 4	MN	0,35
17.	160, 157	ul. Radzywińska 95	Ug	0,30
18.	83	ul. Radzywińska 101/103	Uz	0,29
19.	82	ul. Radzywińska 105	MW/U	0,8
20.	61	ul. Radzywińska 112/114	Uks	0,34
21.	67	ul. Radzywińska 98	MW	0,54
22.	3/15, 3/14	ul. Radzywińska 94 A, 94 B	Uh, Ug	0,29
23.	3/13	ul. Radzywińska 96	Uks	0,07
24.	3/12	ul. Radzywińska 88	Uks	0,07
25.	3/11	ul. Radzywińska	Uks	0,12
26.	8/1, 8/2	ul. Naczelnikowska 54, ul. Birżańska 1	Uh	0,28
27.	6/3	ul. Naczelnikowska 6 A	MN	0,10
28.	6/2	ul. Naczelnikowska 6	MN	0,09
			W śr.	0,27
			W śr. MW	0,33

Średni wskaźnik zabudowy dla wszystkich funkcji występujący w obszarze wynosi **0,27**.

Średni wskaźnik zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi **0,33**.

Wg wniosku: wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji wynosi 0,37 (wg pierwotnego wniosku), 0,35 (po korekcie wniosku).

Wnioski:

Dla nowej zabudowy dopuszczalny byłby wskaźnik **w przedziale 0,27 - 0,33** nawiązujący do średniego wskaźnika zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wyższy od średniego wskaźnika dla wszystkich funkcji zabudowy obszaru analizowanego ze względu na korzystną lokalizację działki, celowość wytworzenie pierzei ul. Radzywińskiej oraz biorąc pod uwagę, że planowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie istniejącej funkcji.

Powyższe ustalenia są zgodne z § 5.2 ww. Rozporządzenia.

Wskaźnik powierzchni zabudowy wyznaczony zgodnie z przeprowadzoną analizą **nie jest zgodny z wnioskiem inwestora**, który przewiduje wskaźnik zabudowy 0,37. Jednocześnie brak jest przesłanek przestrzennych do ustalenia wskaźnika zabudowy na poziomie zaproponowanym przez Inwestora.

Udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie planowanej inwestycji powinien kształtować się na poziomie min 25 % pbc, w tym min 80 % (z 25%) na gruncie rodzimym, umożliwiając naturalny spływ wód

deszczowych (w celu zwiększenia retencji wodnej i gruntowej pow. biologicznie czynnej - zgodnie z wytycznymi programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r., uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy 15.12.2016 r.).

2.3. Szerokość elewacji frontowych istniejących budynków w sąsiedztwie (wg pomiarów z mapy w skali 1:1000)

Zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia 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: „1. 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 do 20%. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.”

Szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym jest zróżnicowana w zależności od funkcji i charakteru zabudowy i wynosi od: ca 9 m - 12 m -18 m (niskie pawilony usługowe przy ul. P. Skargi, ul. Radzymińskiej i ul. Barkocińskiej); ca 11 m – 14 m - 23 m (niska zabudowa wielorodzinna przy ul. ks. P. Skargi; 15 m - 21 m (punktowce, budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. H. Junkiewicz, ul. Myszkowskiej, ul. Barkocińskiej); 45 m - 50 m – 60 m – 70 m (z uskokami) dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Barkocińskiej, ul. H. Junkiewicz, ul. Myszkowskiej), 61 m (zabudowa pierzejowa przy ul. Radzymińskiej) do 110 m (budynek usługowy przy ul. Radzymińskiej).

LP.	Nr działki	Adres	Funkcja	Szer. elewacji frontowej [m]
1.	153/4	ul. Myszkowska 1, 1A, 1B ul. H.Junkiewicz 12	MW	50; 50; 25; 15
2.	153/1, 153/10	ul. H.Junkiewicz 10, 8, 6	MW	50; 60; 70
3.	153/5	ul. H. Junkiewicz 1, 4 ul. Myszkowska 2, 4	MW	21; 21; 20; 68
4.	95/10, 99, 97, 100/1, 101	ul. Myszkowska 3, 5, 7 ul. Tykocińska 21	MW	20; 26
5.	153/7	ul. H. Junkiewicz 3	Inf.tech	6
6.	73	ul. Barkocińska 15	UAu	23
7.	105	ul. Tykocińska 15	MN Willa Pietrusińskiego	15
8.	79/2	ul. Barkocińska 7	Uh	9
9.	153/11	ul. Radzymińska 97 ul. H. Junkiewicz 2, 2A, 2B	MW	24; 45; 50; 51
10.	119/1	ul. Piotra Skargi 11	MW	60; 20
11.	120	ul. Piotra Skargi 9	MW	11
12.	121	ul. Piotra Skargi 7	MW	14
13.	122	ul. Piotra Skargi 5	UKs	10
14.	124/2	ul. Piotra Skargi 3	Uh, UKs	18
15.	159	ul. Piotra Skargi 6	MW	23
16.	117	ul. Piotra Skargi 4	MN	14
17.	160, 157	ul. Radzymińska 95	Ug	7

18.	83	ul. Radzywińska 101/103	Uz	40
19.	82	ul. Radzywińska 105	MW/U	21
20.	61	ul. Radzywińska 112/114	Uks	110
21.	67	ul. Radzywińska 98	MW	16
22.	3/15, 3/14	ul. Radzywińska 94 A, 94 B	Uh, Ug	33
23.	3/13	ul. Radzywińska 96	Uks	30
24.	3/12	ul. Radzywińska 88	Uks	7
25.	3/11	ul. Radzywińska	Uks	10
26.	8/1, 8/2	ul. Naczelnikowska 54, ul. Birżańska 1	Uh	115; 74
27.	6/3	ul. Naczelnikowska 6 A	MN	15
28.	6/2	ul. Naczelnikowska 6	MN	16
			Szer. śr.	32,9
			Szer. śr. dla MW	34,6

Wg wniosku: projektowany przez wnioskodawcę budynek (przedstawiony w koncepcji zagospodarowania terenu) posiada elewację o szerokości:

- od ul. Radzywińskiej - ca 46 m.

Przeanalizowano kontekst urbanistyczny planowanej inwestycji oraz uwarunkowania działki.

Odstąpiono od zastosowania średniej arytmetycznej szerokości elewacji frontowych występujących w obszarze, gdyż nie jest to miarodajne dla wyznaczenia szerokości nowej zabudowy z uwagi na duże zróżnicowanie szerokości działek inwestycyjnych stanowiących zabudowę, a także formy i funkcje istniejącej zabudowy. Nie ma zastosowania § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia zaś § 6 ust. 2 ma zastosowanie.

Zgodnie z linią orzecznictwa Samorządowego Kolegium Odwoławczego (np. decyzja SKO z dnia 1.09.2014r. sygn. akt KOC/5843/Ar/13) jeżeli w obszarze analizowanym występuje zróżnicowanie szerokości elewacji frontowych, a także każda z działek w tym obszarze ma odmienne uwarunkowania związane z położeniem, kształtem i funkcją, organ prawidłowo postępuje odstępując od wyliczania średniej szerokości.

Wnioski:

Dla wnioskowanej inwestycji można dopuścić następujące szerokości elewacji:

- od ul. Radzywińskiej ca 46 m zgodnie z wnioskiem inwestora, w celu wytworzenia pierzei ulicy Radzywińskiej, jako kontynuacja zabudowy pierzejowej wytworzonej przez budynki przy ul. Radzywińskiej 101/103 i 105.

W głębi działki wskazane jest „rozbicie” bryły budynku na mniejsze części, w nawiązaniu do gabarytów zabudowy na działkach przylegających do terenu inwestycji.

Tak wyznaczone szerokości elewacji frontowej wynikają z kształtu i wielkości terenu inwestycji, co jest zgodne z § 6.2 ww. Rozporządzenia.

Szerokości elewacji wyznaczone zgodnie z przeprowadzoną analizą **są zgodne z wnioskiem inwestora.**

2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od poziomu chodnika w ulicy w rejonie głównego wejścia).

Zgodnie § 7 ww. rozporządzenia 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: „1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Zabudowa w granicach obszaru analizowanego jest bardzo zróżnicowana ze względu na swoją formę i co za tym idzie wysokość, która wynosi od ca 2 m (budynek techniczny), poprzez ca 4 m - 5 m – 5,5 m (I kond.) - (pawilony usługowe przy ul. Barkocińskiej, ul. Radzymińskiej, ul. P. Skargi); ca 6,8 m - 8 m – 9 m (I-III kond.) - (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Naczelnikowskiej i ul. P. Skargi); ca 12 m – 13 m (III kond.) - (zabudowa mieszkalna wielorodzinna przy ul. Radzymińskiej, ul. Tykocińskiej i ul. Myszkowskiej); ca 14 m – 15 m – 15,5 m (III- IV kond.) - (zabudowa mieszkalna wielorodzinna przy ul. P. Skargi); ca 16 m – 17 m (IV-V kond.) - (kamienice przy ul. Radzymińskiej), poprzez ca 24 m - 30 m (VIII-X kond.) i ca 30 m - 36 m (X – XII kond.) - (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. H. Junkiewicz) do ca 39 m (XIII kond.) - (zabudowa mieszkalna wielorodzinna pomiędzy ul. Radzymińską, ul. Barkocińska i ul. H. Junkiewicz). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości IX-X-XII kondygnacji to zabudowa luźna z dużymi terenami zieleni osiedlowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji występują budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości ca 14 m – 15 m (IV kond.), niewielkie budynki wielorodzinne o wys. ca 9 (II kond.) i ca 10 m (II kond.) oraz budynki usługowe o wysokości ca 4 m – 5 m (I kond.).

LP.	Nr działki	Adres	funkcja	Ilość kond.	Wysokość [m]
1.	153/4	ul. Myszkowska 1, 1A, 1B ul. H. Junkiewicz 12	MW	III, IV, V	10; 14; 16; 16,5
2.	153/1, 153/10	ul. H. Junkiewicz 10, 8, 6	MW	IV,V	13; 16; 24; 27; 30; 33; 36
3.	153/5	ul. H. Junkiewicz 1, 4 ul. Myszkowska 2, 4	MW	XI	33
4.	95/10, 99, 97, 100/1, 101	ul. Myszkowska 3, 5, 7 ul. Tykocińska 21	MW	III	12; 13
5.	153/7	ul. H. Junkiewicz 3	Inf.tech	I	2
6.	73	ul. Barkocińska 15	U, B	IV	14
7.	105	ul. Tykocińska 15	MN Willa Pietru- sińskiego	III	12
8.	79/2	ul. Barkocińska 7	Uh	I	4
9.	153/11	ul. Radzymińska 97 ul. H. Junkiewicz 2, 2A, 2B	MW	X, XI, XII, XIII	30; 33; 36; 39
10.	119/1	ul. Piotra Skargi 11	MW	IV	14
11.	120	ul. Piotra Skargi 9	MW	II	10
12.	121	ul. Piotra Skargi 7	MW	II	9
13.	122	ul. Piotra Skargi 5	UKs	I	5

14.	124/2	ul. Piotra Skargi 3	Uh, UKs	I	4
15.	159	ul. Piotra Skargi 6	MW	III	15
16.	117	ul. Piotra Skargi 4	MN	I	9
17.	160, 157	ul. Radzymińska 95	Ug	I	4
18.	83	ul. Radzymińska 101/103	Uz	V	17
19.	82	ul. Radzymińska 105	MW/U	IV	16
20.	61	ul. Radzymińska 112/114	Uks	I	7
21.	67	ul. Radzymińska 98	MW	III	12
22.	3/15, 3/14	ul. Radzymińska 94 A, 94 B	Uh, Ug	I	5,5; 7,5
23.	3/13	ul. Radzymińska 96	Uks	I	5
24.	3/12	ul. Radzymińska 88	Uks	I	4
25.	3/11	ul. Radzymińska	Uks	I	4
26.	8/1, 8/2	ul. Naczelnikowska 54, ul. Birżańska 1	Uh	I,II	6; 8,5
27.	6/3	ul. Naczelnikowska 6 A	MN	II	8
29.	6/2	ul. Naczelnikowska 6	MN	I	6,8
				Śr. wys.	19,7 m
				Śr. wys. dla MW	25,0 m

Odstąpiono od zastosowania średniej arytmetycznej wysokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym (§ 7 ust. 2 ww. rozporządzenia), gdyż nie byłoby to miarodajne dla wyznaczenia wysokości nowej zabudowy. Wyliczona średnia stanowiłaby jedynie pewną wartość matematyczną i nawiązanie do niej nie byłoby prawidłowe w kształtowaniu zabudowy na wnioskowanym terenie.

Zgodne z linią orzecznictwa Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (np. decyzja SKO z dnia 21.07.2015 r. sygn. akt KOC/2186/Ar/15) przy tak wielkiej różnorodności obiektów występujących w różnym kontekście urbanistycznym wyliczona średnia stanowi jedynie pewną wartość matematyczną i nawiązanie do niej byłoby błędem w kształtowaniu przestrzennym tego fragmentu miasta.

Wg wniosku: przewiduje się następującą wysokość zabudowy:

- wzdłuż ul. Radzymińskiej – XII kond.- max 42,0 m
- w głębi działki VI, VII, VIII, IX, X, XI kond. – max 39,0 m

Wnioski:

Ekstensywna modernistyczna zabudowa z lat 70-tych nie powinna stanowić odniesienia dla nowoprojektowanej zabudowy lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej o wys. 14 m - 15 m (IV kond.) i 10 m (I, II-kond.) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i drobnej zabudowy usługowej, z uwagi na inne założenia przy projektowaniu istniejącej zabudowy m. in. duże działki inwestycyjne, tereny zieleni, ekstensywną zabudowę.

Projektowana zabudowa XII-kondygnacyjna przy ul. Radzymińskiej nie stanowiłaby kontynuacji gabarytów zabudowy zlokalizowanej wzdłuż tej ulicy; najwyższe budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Radzymińskiej to ca 17 m budynek przychodni (ul. Radzymińska 101/103) i 16 m budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami

w parterze (ul. Radzywińska 105). W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji występuje niska zabudowa wielorodzinna o wysokości ca 9 m - 10 m (ul. ks. P. Skargi 7 i 9), budynki wielorodzinne o wysokości ca 14 m – 15 m (ul. ks. P. Skargi 11) oraz niskie budynki usługowe o wys. 3 m i 5 m (ul. k.s. P. Skargi 3 i 5).

Analiza obszarowa wykazała, że z uwagi na lokalizację działki przy ul. Radzywińskiej - głównej ulicy tego rejonu dzielnicy i w rejonie proj. Obwodnicy Śródmiejskiej oraz w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy nowa zabudowa:

- **wzdłuż ulicy Radzywińskiej** powinna posiadać wysokość: max V kond./ max 17 m jako wysokość właściwą dla zabudowy pierzejowej zachodniej strony ulicy Radzywińskiej. Powinna ponadto nawiązywać do istniejących budynków (IV kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach i V-cio kondygnacyjnego budynku przychodni przy ul. Radzywińskiej). W głębi działki, w rejonie istniejącej II i IV – ro kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej przyjmować wysokość max IV kond./14 m w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce przylegającej do terenu inwestycji od północnego - zachodu.

Strefy wysokości oznaczono na załączniku graficznym nr 1.

Nowa zabudowa powinna harmonijnie wpisywać się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny.

Powyższe jest zgodne z § 7.4 ww. Rozporządzenia.

Wysokości wyznaczone zgodnie z przeprowadzoną analizą **nie są zgodne z wnioskiem inwestora.**

Projektowana zabudowa o wysokości VI (niewielki fragment), VII, VIII, IX, X, XI i XII kondygnacji byłaby zbyt dominująca jako uzupełnienie pierzei ul. Radzywińskiej, którą tworzą budynki II – IV i V kond. - max. 17 m i nie stanowiłaby kontynuacji wysokości zabudowy występującej w sąsiedztwie II – IV kond. – max 14 m- 15 m.

2.5 Geometria dachu

Zgodnie § 8 ww. rozporządzenia 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 „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.”

Zabudowa działek w obszarze analizowanym charakteryzuje się dachami płaskimi (tj. ze spadkami technicznymi) oraz dachami wielospadowymi (głównie zabudowa pierzejowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). W sąsiedztwie terenu inwestycji występuje zabudowa wielorodzinna z dachem wklęsłym,

Wnioski:

Wskazane jest, aby nowa zabudowa - § 8 w/w Rozporządzenia miała dachy płaskie tj. ze spadkami technicznymi, nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występującej w obszarze.

2.6 Gabaryty i formy architektury obiektów budowlanych - art. 61.1.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W obszarze analizowanym istniejąca zabudowa charakteryzuje się zróżnicowaną formą. Od pojedynczych,

niskich, I – kondygnacyjnych budynków usługowych o niewielkim rzucie (usługi gastronomiczne przy ul. Radzymińskiej, usługi motoryzacyjne przy ul. Radzymińskiej), poprzez niskie budynki mieszkalne jednorodzinne przy ul. Piotra Skargi i ul. Naczelnikowskiej budynki usługowe o większym rzucie (V-cio kondygnacyjny budynek przychodni przy ul. Radzymińskiej, usługi handlu przy ul. Naczelnikowskiej i II kondygnacyjny budynek gastronomiczny przy ul. Radzymińskiej, usługi motoryzacyjne - salon samochodowy przy ul. Radzymińskiej) oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, wolnostojące o większych gabarytach: IV – V kond. budynki, po budynki mieszkalne wielorodzinne X – XII kondygnacyjne i na fragmentach XIII kondygnacyjne (zabudowa ekstensywna, zrealizowana w latach 70-tych - „punktowce” w luźnym układzie, z dużymi terenami zieleni osiedlowej).

Nowa zabudowa powinna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisywać się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny.

2.7. Inne wnioski:

Z analizy urbanistycznej wynika, że:

- wzdłuż ulicy Radzymińskiej wskazane jest przewidzieć funkcje usługowo-handlowe w parterach dostępnych z poziomu chodnika,
- wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego powinny być maksymalnie wkomponowane w bryłę budynku, wskazane jest stworzyć „ogólnodostępny” dziedziniec/dzielnice osiedlowe z zielenią urządzoną, składającą się z różnych roślin: bylin, krzewów oraz drzew z dostosowaną do wysokich krzewów i drzew warstwą wegetacyjną,
- w celu zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji wskazane jest stosować metody i formy takie jak: elementy budynków pokryte roślinnością, takie jak zielone dachy i zielone ściany, wykonane przy zastosowaniu technologii zapewniającej możliwość rozwoju systemu korzeniowego oraz systemowe rozwiązanie nawodnienia,
- w przyjętych rozwiązaniach projektowych wskazane jest stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników oraz parametry ciągów pieszych (dojścia do budynków) zgodnie ze Standardami dostępności dla m.st. Warszawy oraz Standardami projektowymi i wykonawczymi infrastruktury dla pieszych w m.st. Warszawie stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie Miasta Stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji,
- w projekcie zagospodarowania terenu wskazane jest stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich osób: starszych, z małymi dziećmi, na wózkach, z różnego rodzaju niepełnosprawnością zapewniając im dostęp do obiektów oraz przestrzeni publicznej. Zastosowane rozwiązania winny umożliwić ww. osobom niezależność i swobodny udział w życiu codziennym miasta. Należy eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. Pomocne przy projektowaniu mogą być m.in. materiały opracowane na zlecenie Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji pt. „Wytyczne do planowania i projektowania przestrzeni uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych”.

3. Dostęp do drogi publicznej – art. 2.12 oraz 61.1.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej od ul. Radzymińskiej i od ul. ks. P. Skargi (za pośrednictwem dz. ew. nr 123/2 i 124/2 z obrębu 4-10-14).

Teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 2 pkt 14 ww. ustawy jeśli jest to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Do wniosku został dołączony:

- akt notarialny REP. A nr 5571/2001 z dnia 20.09.2001 r. dot. terminowej umowy (umowa na 25 lat od dnia podpisania czyli od dnia 20.09.2001 r.) dzierżawy dawnej działki gruntu nr ewid. 41 z obr. 251 znajdującej się przy ul. Piotra Skargi 1/3/5. Z wypisów z rejestru gruntu okazanych przy podpisaniu ww. aktu notarialnego wynikało, że nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy stanowiły działki gruntu nr ew. 118/5, 122, część działki gruntu nr ew. 123 oraz część działki nr ewid. 124 z obrębu 4-10-14. Zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy zawartej ww. aktem notarialnym w pkt. 5 ppkt. h „w przypadku, gdy istniejący dojazd do parkingu usytuowanego na działce nr 123 z obrębu 4-10-14 kolidował będzie z planowanym sposobem zagospodarowania, dzierżawca zobowiązany jest do przeniesienia ww. dojazdu na własny koszt po uprzednim uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń oraz wykonania prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego i wydawanymi zezwoleniami, a także nieodpłatnego udostępniania prawa przejazdu i przechodu przez powyższy teren każdorazowo właścicielowi lub posiadaczowi wyznaczonemu przez właściciela”.

- akt notarialny Rep. A 4921/2013 z dnia 15.04.2013 r. cyt. „działki gruntu numery ewid. 123/1 i 126/2 nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dostęp do drogi publicznej może być zapewniony: dla działki gruntu nr ewid. 123/1 poprzez działkę gruntu nr ew. 124/1 (mająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę gruntu nr ew. 133/6), zaś dla działki nr ew. 126/2 poprzez działkę gruntu nr ew. 126/1 i graniczącą z nią działkę gruntu nr ew. 126 (mająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę gruntu nr ewid. 133/6. (...)”.

Z zapisów powyższych aktów notarialnych nie wynika jednoznacznie, że teren objęty wnioskiem (dz. ew. nr 123/1 i 124/4, 125, 126/1) jako cały teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (ul. ks. P. Skargi) poprzez działki 122 i 123/2 – tak jak wskazał wnioskodawca we wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Z załączonego do wniosku aktu notarialnego (REP. A nr 5571/2001 z dnia 20.09.2001 r.) wynika, że istnieje dojazd do parkingu usytuowanego na dawnej działce 123 z obrębu 4-10-14 i że w przypadku jeśli będzie kolidował z planowanym przez dzierżawcę sposobem zagospodarowania, dzierżawca zobowiązany jest do przeniesienia ww. dojazdu na własny koszt, a także nieodpłatnego udostępniania prawa przejazdu i przechodu poprzez powyższy teren każdorazowo właścicielowi lub posiadaczowi wyznaczonemu przez właściciela. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy obejmuje również działki 124/1, 125 i 126/1 z obrębu 4-10-14, które nie są wymienione w przedmiotowym akcie notarialnym.

Z podpisanego w późniejszym terminie aktu notarialnego (Rep. A 4921/2013 z dnia 15.04.2013) wynika, że działka ew. nr 123/1 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę ew. nr 124/1 tj. od ul. Radzymińskiej. Na podstawie zapisów załączonych do wniosku aktów notarialnych, nie można uznać ze

teren inwestycji obejmujący dz. ew. nr dz. ew. nr 123/1 i 124/4, 125, 126/1 ma zapewniony dostęp do ulicy ks.P. Skargi za pośrednictwem działek ew. nr 122 i 123/2 z obrębu 4-10-14.

Zgodnie art. 16 ust 1. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych: Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Ust 2: Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Podsumowanie:

Program parkingowy wg polityki miasta w tym zakresie, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.X. 2006 r. z późn.zm. gdzie dla strefy II jest:

- 1 miejsce/1mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce/60 m2 pow. użytkowej mieszkania,
- min. 25-38 /1000 m2 pow. użytkowej handlu i usług,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

4. Możliwości uzbrojenia – art. 61.1.3 i 61.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie to jest wystarczające dla planowanego zamierzenia, co zostało potwierdzone przez poszczególnych gestorów sieci i opisane w pkt 1.4 decyzji:

- **MPWiK** - pismo znak: PRO.DRP.669.2020.031584.20.BT.PS z dnia 10.02.2021 r. „ (...) informuje odnośnie przyłączenia do:

1. Sieci wodociągowej

a. Źródłem zaopatrzenia w wodę ww. inwestycji może być istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul. Radzymińskiej albo DN 200 zlokalizowany po południowej stronie inwestycji, na dz. ew. nr 126/1 po ewentualnej przebudowie sieci wodociągowej w rejonie przedmiotowej inwestycji.

b. W przypadku realizacji ww. inwestycji należy projektowaną zabudowę lokalizować w normatywnej odległości min. 1,8 m, w świetle, od ww. przewodu wodociągowego DN 200 zlokalizowanego po południowej stronie zabudowy, na dz. nr ew. 126/1 do budynku albo przebudować ww. przewód wodociągowy na trasę bezkolizyjną.

c. Należy zapewnić stały dostęp służbom eksploatacyjnym MPWiK w m.st. Warszawie S.A. do ww. sieci wodociągowej.

2. Sieci kanalizacyjnej

a. Odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonej ilości wód opadowych z ww. inwestycji może być istniejący kanał ogólnospławny Ø 0,50 m w ul. Radzymińskiej albo Ø 0,30 m zlokalizowany po zachodniej stronie inwestycji.

b. Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 5,0 sm/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonym w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody

bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.

3. Informacje dodatkowe

(...) Zwracamy uwagę, że zainwentaryzowany kanał na mapie sytuacyjno – wysokościowej kanał kD300, na terenie działki 126/1, nie znajduje się w eksploatacji Spółki”.

- **Veolia Energia Warszawa S.A.**- pismo znak: VVAW/EWT/20/2001358/1 z dnia 03.02.2020 r. „(...) Veolia Energia Warszawa S.A. informuje, że dla projektowanego budynku mieszkalnego, usytuowanego na działkach nr ew. 123/1, 134/1, 125, 126/1 z obr. 4-10-14 przy ul. Piotra Skargi, w sumarycznej ilości 1946,7 kW, zasilanie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe (...)”.

- **innogy Stoen Operator** – pismo znak: ND-B/CS/02199/2020-ND-B/CS/00001/2020 z dnia 10.02.2020 r. „(...) istnieje możliwość zasilania proj. obiektu (...) mocą przyłączeniową ok. 880,0 kW z przyłącza podstawowego i ok. 180 kW z przyłącza rezerwowego”.

5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – art. 61.1.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

Wnioskiem objęto działki ewidencyjne nr:

- **123/1, 124/1, 123/1, 124/1** z obrębu 4-10-14, która oznaczona są w ewidencji gruntów symbolem Bp - co oznacza, że są to „niezurbanizowane tereny zabudowane”,

oraz ze względu na wjazdy i infrastrukturę:

- **122, 123/2** z obrębu 4-10-14, które oznaczone są w ewidencji gruntów symbolem Bi – co oznacza, że są to „inne tereny zabudowane”,

- **118/2, 118/6, 118/7, 118/8** z obrębu 4-10-14, które oznaczone są w ewidencji gruntów symbolem dr – co oznacza, że są to „drogi”.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi, zgodnie z art. 61.1.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą wydania decyzji o wz jest spełnienie wymogów zawartych w Rozdziale 5, a szczególnie w art. 61.1. w/w ustawy oraz towarzyszących rozporządzeniach.

6.1. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.)

Przewidywana liczba miejsc parkingowych, podana we wniosku, wynosi łącznie 301 miejsc, w tym: 291 miejsc w garażu i 10 miejsc naziemnych, o powierzchni użytkowej ca 1,29 ha.

Ponieważ powierzchnia użytkowa zaplanowanych miejsc parkingowych przekracza 0,5 ha przedmiotowe przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Decyzją Nr 28/OŚ/2021 z dnia 29.01.2021 r. wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz działania dotyczące unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z ww. decyzją, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić określone w niej warunki, m.in.

- „ (...) 3.24 zaprojektować zbiorniki retencyjne na wody opadowe i roztopowe o łącznej pojemności nie mniejszej niż 200m³,
3.25 zachować nie mniej niż 540 m² powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym,
3.26. zaprojektować zieleń na dachach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 670 m² oraz zieleń na stropie garażu podziemnego na łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1614 m²,
3.27. zaprojektować ogrody deszczowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 80 m²,
3.28 wykonać nasadzenia drzew w liczbie nie mniej niż 21 sztuk o obwodzie pnia drzewa wynoszących nie mniej niż 16-18 cm (mierzone na wys. 100 cm); nasadzenia drzew wykonać w granicach przedsięwzięcia, w gruncie rodzimym,
3.29. wykonać nie mniej niż 590 m² nasadzeń krzewów oraz pnączy, w tym uwzględnić nasadzenia żywopłotowe,
(...)
3.34 przeznaczyć do zachowania drzewa oznaczone nr inwentaryzacyjnymi 5, 7, 8, 9, 10, wskazane na załączniku nr 2 do niniejszej decyzji (Rysunek przedstawiający drzewa do zachowania i przesadzenia) oraz wymienione w załączniku nr 3 (Wyciąg z inwentaryzacji zieleni),
3.35. przeznaczyć do przesadzenia drzewa i krzewy oznaczone nr inwentaryzacyjnym 3 i 6, wskazane na załączniku nr 2 oraz wymienione w załączniku nr 3 do niniejszej decyzji (...).”

Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (art. 96.1. ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r.).

6.2 Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2020 r., poz. 55 z późn. zm.).

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych ww. ustawą.
Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r.).

6.3 Ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.2021 poz.710.).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków.

6.4 Ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U.2020 poz. 470 z późn. zm.).

Odległość planowanej zabudowy od krawędzi zewnętrznej jezdni ulicy Radzywińskiej powinna być zgodna z art. 43 ustawy o drogach publicznych.

6.5 Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotnisk.

6.6 Ustawa z dnia 20.07.2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz.624 z późn. zm.)

Teren planowanej inwestycji nie jest położony w obszarze wskazanym na mapie zagrożenia powodziowego jako narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Dokonano również wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego, przeprowadzono analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, zgodnie z art. 53.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (rezerwa terenu pod komunikację tj. Obwodnicę Śródmiejską)
- plan sytuacyjny obwodnicy śródmiejskiej - materiały z konsultacji społecznych dostępne na stronie Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych

Przeprowadzone analizy wskazały na brak możliwości wydania decyzji o wz dla przedmiotowej inwestycji o parametrach określonych przez wnioskodawcę w zakresie wysokości zabudowy i wskaźnika zabudowy.



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Małgorzata Nowaczyk
Zastępca Dyrektora
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego

Projekt decyzji sporządziła:

Katarzyna Prusińska

Na podstawie art. 5 ust 4

ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Procedurę administracyjną prowadziła:

Gł. specjalista Justyna Nadolnik



