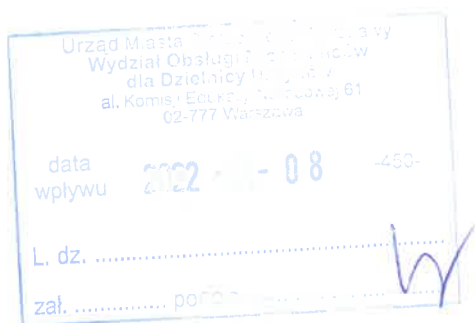


Warszawa, dnia 4 kwietnia 2022 r.

L.dz. NO/ 1648 /22



Sz. P. Eliza Pankratjew
Naczelnik Wydziału Architektury
i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61
02-777 Warszawa

Działając w imieniu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY, Zarząd zwraca się z prośbą o wyrażenie opinii jak niżej w sprawie zgodności i aktualności wydanych dotychczas decyzji o warunkach zabudowy na terenie objętym Uchwałą nr XCII/2352/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16.10.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego tj.:

1. Decyzji nr 121/2015 o warunkach zabudowy z dnia 9.10.2015 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego (dobudowa szybu dźwigowego) przy ul. Związku Walki Młodych 6 na dz. ew. nr 5/40cz. z obrębu 1-10-10;
2. Decyzji nr 29/2016 o warunkach zabudowy z dnia 26.02.2016 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego (dobudowa szybu dźwigowego) przy ul. Wacława Lachmana 4 na dz. ew. nr 5/40cz. z obrębu 1-10-10

na terenie Dzielnicy Ursynów w Warszawie.

Z uwagi na możliwość uzyskania funduszy z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych do klatek schodowych budynków mieszkalnych należących do Spółdzielni w ramach Programu Dostępność Plus, Zarząd SBM STOKŁOSY zwraca się również o wyrażenie opinii, mając na uwadze obecny stan faktyczny i prawny, jakie przesłanki SBM STOKŁOSY musi spełnić aby podjąć dalsze kroki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego.

Uzasadnienie

1. Dot. uzgodnień w zakresie spełnienia wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyżej wspomniane decyzje dot. terenu, który objęty jest Uchwałą nr XCII/2352/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego, którego uchwalenie przewidywane jest na 2022 r. Dla ww. terenu nie uchwalono planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanych decyzjach. Organ nie stwierdził również wygaśnięcia przedmiotowych decyzji w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Uchwały nr 579 Zarządu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy z dnia 9.03.2016 r. w sprawie złożenia wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego, jednym z wniosków było uwzględnienie zobowiązań formalno-prawnych wynikających z wydanych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższe znalazło potwierdzenie w uwagach do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego wniesionych Uchwałą nr 1133 Zarządu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy z dnia 28.06.2017 r.

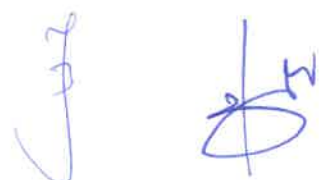
W dniu 22.07.2020 r. Zastępca Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawy przekazał Burmistrzowi Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy ponownie projekt ww. miejscowego planu z prośbą o opinię. W związku z czym, w uwagach Zarząd Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy (Uchwała nr 718 z dnia 19.08.2020 r.) wskazał aby dokonać zmiany w „§ 8 ust. 3 punktu 2e) w brzmieniu: „linie zabudowy nie odnoszą się do dobudowanych dźwigów osobowych”.

2. Dot. uzgodnień w zakresie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zarówno Decyzja nr 121/2015 z dnia 9.10.2015 r. jak i Decyzja nr 29/2016 z dnia 26.02.2016 r. dotyczy terenu dzierżawionego przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY od m. st. Warszawy na podstawie obowiązującej Umowy dzierżawy nr 101/WMD/2020. Dla celów realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego (dobudowa szybu dźwigowego) uzyskano stosowne oświadczenia o dysponowaniu nieruchomościami objętymi ww. decyzjami na cele rozbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych polegającej na dobudowie dźwigów osobowych wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych przy ul. Związku Walki Młodych 6 (oświadczenie z dnia 10.06.2016 r.) oraz przy ul. Wacława Lachmana 4 (oświadczenie z 14.07.2016 r.).

Zgodnie z Zarządzeniem nr 811/2017 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. zmienionym Zarządzeniem Nr 90/2020 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 30.01.2020 r., wykluczono możliwość lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze trwałym na wniosek dzierżawcy. Mimo powyższego, oświadczenia złożone przez ówczesnego Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami nie zostały wycofane do dnia dzisiejszego.

Ponadto należy mieć na uwadze, że wprowadzona Zarządzeniem Nr 90/2020 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 30.01.2020 r. zmiana narusza przepis § 54 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez pominięcie faktu, że istniejące budynki zabudowy wielorodzinnej muszą zostać doposażone w dźwig osobowy (tam gdzie są ku temu warunki techniczne) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków poprzez realizację szybu windowego. W tym miejscu należy również wspomnieć, że w dniu 20.09.2019 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zarząd SBM STOKŁOSY podejmuje działania mające na celu dodatkowe wyposażenie obiektów w windy zewnętrzne służące głównie osobom niepełnosprawnym, starszym i matkom z dziećmi w związku z możliwością uzyskania funduszy z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych do klatek schodowych budynków mieszkalnych należących do Spółdzielni w ramach Programu Dostępność Plus.



Mimo sprzeczności przepisów, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY w dalszym ciągu dysponuje przedmiotowymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz oświadczeniami o dysponowaniu nieruchomościami objętymi ww. decyzjami na cele rozbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych polegającej na dobudowie dźwigów osobowych wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd SBM STOKŁOSY wnioskuje o wyrażenie opinii jak na wstępie niniejszego pisma.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Iwona Bocianowska

PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Berliński

Załączniki:

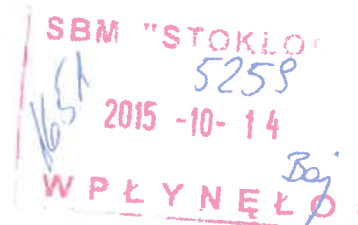
1. kopia Decyzji nr 121/2015 o warunkach zabudowy z dnia 9.10.2015 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego (dobudowa szybu dźwigowego) przy ul. Związku Walki Młodych 6 na dz. ew. nr 5/40cz. z obrębu 1-10-10;
3. kopia Decyzji nr 29/2016 o warunkach zabudowy z dnia 26.02.2016 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego (dobudowa szybu dźwigowego) przy ul. Wacława Lachmana 4 na dz. ew. nr 5/40cz. z obrębu 1-10-10;
2. oświadczenie dla nieruchomości przy ul. Związku Walki Młodych 6 z dnia 10.06.2016 r.;
3. oświadczenie dla nieruchomości przy ul. Wacława Lachmana 4 z dnia 14.07.2016 r.

Przewodniczący



P. GRZEGORZ GONACKI
14.10.2015P

**ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. 22 443 71 01, faks 22 443 71 02
burmistrz@ursynow.pl, www.ursynow.pl



UD-XII-WAB-U.6730.90.2015.EBA

Warszawa, dnia 09. 2015

**DECYZJA Nr 121/2015
o warunkach zabudowy**

Na podstawie: art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2013.267 t.j.), art. 59 ust. 1, art. 60 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 t.j. ze zm.), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 t.j.), art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz.U.2002.41.361 ze zm.) oraz Uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania Dzielnicom m. st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m. st. Warszawy (Dz. U. Woj. Maz. Nr 220 poz. 9485 z późn. zm.).

po rozpatrzeniu wniosku **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stokłasy”** z dnia 08.06.2015r.

U S T A L A M

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegającej na dobudowie dźwigu osobowego wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych na części działki nr ew. 5/40 z obrębu 1-10-10 przy ul. Związku Walki Młodych 6 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-A, na kopii mapy zasadniczej miasta w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

Inwestycja obejmująca budowę dźwigu osobowego oraz pochylni dla osób niepełnosprawnych jest zgodna z funkcją terenu i stanowi element infrastruktury technicznej budynku.

Ze względu na charakter inwestycji (niewielka rozbudowa o pow. ca 10,0 m²) wielkość wskaźnika wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie ma wpływu na jego zmianę tzn. wskaźnik pozostaje bez zmian. Również szerokość elewacji frontowej nie ulegnie zmianie, ponieważ planowany szyb dźwigowy i pochylnia realizowane będą w tzw. załamaniu budynku, co nie ma wpływu na zmianę szerokości elewacji frontowej tego budynku.

Ustala się:

- wysokość szybu dźwigowego nie powinna przekroczyć wysokości budynku rozbudowywanego,
- dach płaski,
- sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości (art. 140 k.c.).

Planowana rozbudowa (dobudowa dźwigu i pochylni dla niepełnosprawnych) winna harmonizować z architekturą istniejącego budynku.

1.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 627, ze zm.);
- Po zrealizowaniu inwestycji, teren należy uporządkować, odtworzyć uszkodzone elementy zagospodarowania.
- Zieleń: inwestycja nie powinna kolidować z istniejącymi drzewami.

(Handwritten signature)

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

- zgodnie z art. 19 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2014.1446 j.t.) teren przedmiotowej inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych oraz gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy.

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- Ścieki opadowe z pochylni należy odprowadzić do gruntu.
- Ewentualne przełożenie sieci kolidujących z projektowaną inwestycją na koszt inwestora niniejszej decyzji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna na warunkach istniejących od ul. Ciszewskiego poprzez drogę wewnętrzną ul. ZWM.

2. WARUNKI ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

2.1. Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające m. in. z aktów prawnych:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 j.t. ze zm.);
- Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2009.178.1380 ze zm.);
- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U.2011.212.263 t.j. ze zm.);
- Ustawy z dnia 08.01.2013r. o odpadach (Dz.U.2013.21 ze zm.);
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U.2015.poz. 139 j.t.);
- Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2013.1399 t.j. ze zm.);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t. ze zm.);
- Uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.06.2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2011 r. Nr 128 poz. 4086);
- Rozporządzeń wykonawczych.

3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes osób trzecich przed:

- a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

4. INNE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 t.j. ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

5. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

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

UZASADNIENIE

W dniu 08.06.2015 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Stokłosy” wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegającej na dobudowie dźwigu osobowego wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych w V kondygnacyjnej części budynku zlokalizowanej na części działki nr ew. 5/40 z obrębu 1-10-10 przy ul. Związku Walki Młodych 6 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

W ramach prowadzonego postępowania organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - stwierdził, co następuje:

a) stan istniejący:

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje część budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce ew. nr 5/40 z obrębem 1-10-10.

Obszar na którym planowana jest inwestycja obejmuje teren osiedla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stokłosy” na którym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, parkingi.

Inwestor planuje rozbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegającą na dobudowie szybu dźwigowego na zewnątrz budynku w pięciokondygnacyjnej części budynku. Inwestycja jest ściśle związana z mieszkaniową funkcją budynku.

Ze względu na charakter inwestycji (dobudowa szybu dźwigowego i pochylni) wymagania dotyczące parametrów nowej zabudowy takie jak: wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej pozostają bez zmian.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów działka ew. nr 5/40 z obrębem 1-10-10 zakwalifikowana do działek budowlanych oznaczonych symbolem (B), a jej właścicielem jest Miasto Stołeczne Warszawa.

Budynek planowany do rozbudowy o dźwig osobowy i pochylnię dla osób niepełnosprawnych stanowi element infrastruktury budynku, co nie ma wpływu na jego funkcję mieszkalną.

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie odstąpiono od wykonania analizy obszaru w formie odrębnego dokumentu.

Ze względu na lokalizację i przedmiot inwestycji nie zachodzi konieczność dokonania uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział: zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 24.06.2015r. oraz zawiadomienie o zebraniu dowodów z dnia 23.09.2015r.

Funkcja planowanej inwestycji pozostaje w zgodności z funkcją budynku i spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Spełnione są łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt 1-5 w świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Ursynów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Informacje :

Odwołanie od decyzji należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursynów Urzędu m.st. Warszawy, Al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 - mapa w skali 1: 500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Joanna Decka
Pomorska Okręg. Izba Architektów
Nr wpisu PO-0109
Procedurę administracyjną prowadziła:
Główny specjalista Elżbieta Bachanek

z up. Zarządu Dzielnicy Ursynów
m.st. Warszawy

Joanna Decka
Zastępca Głównego
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
„Stokłosy”
ul. Jastrzębowskiego 22
02-786 Warszawa
2. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami
dla Dzielnicy Ursynów w/m
3. Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów
– U - a/a

Do wiadomości:

1. BAiPP, Urząd m.st. Warszawy,
ul. Marszałkowska 77/79
00-683 Warszawa
2. WAB dla Dzielnicy Ursynów- AB

ZAŁĄCZNIK NR 1
 MAPA NINIEJSZA STANOWI INTEGRALNĄ CZĘŚĆ
 DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
 NR 121/2015
 ZD15 Z DNIA 09.10.2015
 ZNAK: UD-XII-WAB-U6730.90.2015.EBA

WYDANEJ PRZEZ ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW M.ST.
 WARSZAWY DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA
 BUDOWIE DZWIĞU OSOBOWEGO Z POCHYLNIĄ DLA
 OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH W BUDYNKU
 MIESZKALNYM PRZY UL. ŻWIAZDU WOLNYCH
 5/40 Z OBRĘBU 1-10-10 NA TERENIE DZIELNICY
 URSYNÓW W WARSZAWIE.

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN PLANOWANEJ
 INWESTYCJI OZNACZONO LINIĄ CIĄGLĄ I LITERAMI
 A-B-C-D-A

INWESTOR: SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-
 MIESZKANIOWA „STOKŁOSY”

09

Data: 09.10.2015
 m.st. Warszawa

AKCEPTUJE
 Joanna Duka
 Dyrektor Działu Urbanistyki
 dla Dzielnic Ursynów





ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. 22 443 71 01, faks 22 443 71 02
burmistrz@ursynow.pl, www.ursynow.pl

SBM "STOKŁOSY"
05 2016-02-29 988
WPLYNEŁO

Warszawa 26. 02. 2016

Znak: UD-XII-WAB-U.6730.192.2015.EKO

DECYZJA Nr 29 / 2016
o warunkach zabudowy

Na podstawie :

- art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23j.t.),
- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199j.t. ze zm.),
- art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8.03.1991r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2015.1515j.t.),
- art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15.03.2002r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U.2015.1438j.t.),
- § 17 pkt 4 Uchwały nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18.12.2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m. st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz.Urz. Wojew. Maz. nr 220, poz. 9485);

oraz po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Stokłosy"

**USTALAM WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ JEGO ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku wielorodzinnego (dobudowa szybu dźwigowego) przy ul. Łacmana 4 na dz. nr ew. 5/40cz. obr. 11010 na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCD na kopii mapy zasadniczej miasta w skali 1: 500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

Ustala się następujące parametry inwestycji :

- wysokość – do wysokości rozbudowywanego budynku.

Ze względu na charakter inwestycji nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, geometrii dachu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych; przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie

TS A. Lipińska
10.03.2016

i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne (art. 75.1 i art. 75.2 ustawy Prawo ochrony środowiska).

Zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom środowisku i ich naprawie (Dz.U.2014.1789j.t.) podmiot korzystający ze środowiska (w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska) ponosi odpowiedzialność w przypadku wystąpienia szkody w środowisku w związku z realizacją inwestycji.

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym formą ochrony prawnej, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651j.t.).

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2, § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71.j.t.).

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446j.t. ze zm.).

1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- zaopatrzenie w energię elektryczną - na zasadach dotychczasowych,
- obsługa komunikacyjna - na zasadach istniejących od ul. Ciszewskiego za pośrednictwem ul. ZWM do ul. Lachmana.

1.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich uwzględnia w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej wody, gazu, ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

1.5. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych

Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające m.in. z aktów prawnych:

- Ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 ze zm.)
 - Ustawy z dnia 14.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651j.t.)
 - Ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t.)
 - Ustawy z dnia 27.04.2001r. o odpadach (Dz.U.2013.21j.t.)
 - Ustawy z dnia 27.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U.2015.139j.t.)
 - Ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2015.460j.t.)
 - Ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (Dz.U.2015.469j.t. ze zm.)
 - Ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2009.178.1380 ze zm.)
 - Ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2013.1399j.t. ze zm.)
 - Ustawy z dnia 14.03.1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U.2015.1412j.t.)
- oraz aktów wykonawczych do ww. ustaw.

3. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień

Ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie wymaga przeprowadzenia uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199j.t. ze zm.).

4. Wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich

4.1. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich uwzględnia w szczególności :

- a) Zapewnienie dostępu do drogi publicznej

b) Ochrona przed pozbawieniem :

– możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej wody, gazu i ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

c) Ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby;

d) Ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;

5. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

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

6. Inne

Zgodnie z art. 63, ust 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U.2015.199j.t.ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dn. 18.12.2015r. inwestor Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Stokłosy" złożyła wniosek (skorygowany i uzupełniony w dniu 21.01.2016r.) o warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji j.w.

W ramach prowadzonego postępowania organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji i stwierdził, co następuje:

Teren przeznaczony pod inwestycję – część działki nr ew. 5/40 obr. 11010 stanowi teren zabudowy wielorodzinnej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Ciszewskiego, za pośrednictwem ulic wewnątrzsiedlowych - ul. Lachmana i ul. Związku Walki Młodych. Inwestycja - rozbudowa pięciokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego o szyb dźwigowy stanowi inwestycję służącą polepszeniu komfortu mieszkańców i jednocześnie wypełnienie warunku § 54 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2015.1422j.t.).

Ze względu na charakter inwestycji, w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność określenia: wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, geometrii dachu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej. W związku z powyższym odstąpiono od wykonania analizy obszaru w formie odrębnego dokumentu.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. O wszczęciu postępowania powiadomiono strony pismem z dnia 25.01.2016r. Przed wydaniem decyzji pismem z dnia 11.02.2016r. zgodnie z art. 10 k.p.a. zawiadomiono o zgromadzeniu wszystkich materiałów w niniejszym postępowaniu i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z art.61 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych.

W świetle powyższego orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U.2015.199j.t. ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Zgodnie z postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego II OZ 109/12 z 28,02,2012r. decyzja ta nie wymaga wykonania, nie wywołuje skutków materialnoprawnych i nie rodzi żadnych uprawnień, ani obowiązków. Jest to jedynie promesa do uzyskania pozwolenia na budowę i nie może stanowić samodzielnej podstawy do podjęcia działań inwestycyjnych.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Ursynów (Wydział Obsługi Mieszkańców Al. KEN 61) w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. załącznik Nr 1 - mapa z określeniem linii rozgraniczających teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Joanna Decka

Pomorska Okręgowa Izba Architektów nr wpisu PO- 0109

Procedurę prowadziła :

mgr inż. arch. Ewa Korycińska

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów nr wpisu MA-2384

z up. Zarządu Dzielnicy Ursynów
m.st. Warszawy

Joanna Decka
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów

otrzymują :

1. SBM Stokłosy
ul. Jastrzębowski 22, 02-786 Warszawa
2. Delegatura Biura Gospodarki
Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów w/m
3. aa.

do wiadomości :

1. Biuro Architektury i Planowania
Przestrzennego Urząd m.st. Warszawy,
Pl. Defilad 1 (PKiN)
- Centralny Rejestr Decyzji
2. WAB-A w/m





URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Biuro Gospodarki Nieruchomościami

pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02
nieruchomosci@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa dn. 10.06.2016r.

GK-D-XII-6846.4.2016.MDO
(3 .MDO.D-XII-GK)

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"Stokłosy"**
ul. Jastrzębowskiego 22
02-786 Warszawa

OŚWIADCZENIE

Działając na podstawie pełnomocnictwa nr 609/2014 z dnia 10.03.2014r. udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy

oświadczam, że:

1. nieruchomość położona przy ul. ZWM 6 oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 5/123 z obrębu 1-10-10 dla której prowadzona jest KW nr WA5M/00436096/6 jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy i wydierżawiona jest na rzecz SBM „Stokłosy” na podstawie umowy dzierżawy nr 38/2014 z dnia 07.07.2014r. zmienionej aneksem nr 1 i aneksem nr 2 zawartej na okres od dnia 01.07.2014r. do dnia 30.06.2017r.,
2. w związku z § 2 ust. 3 ww. umowy dzierżawy wyrażam zgodę na dysponowanie nieruchomością wymienioną w pkt 1 na cele budowlane w celu rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegającej na dobudowie dźwigu osobowego wraz z pochylnią dla osób niepełnosprawnych przy ul. ZWM 6, pod warunkiem wykonania projektu zgodnie z decyzją nr 121/2015 o warunkach zabudowy z dnia 09.10.2015r. znak: UD-XII-WAB-U.6730.90.2015.EBA,
3. niniejsza zgoda nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji niezbędnych do wykonania robót budowlanych,
4. wysokość ani charakter inwestycji nie będzie stanowić podstawy do zgłoszenia przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego,
5. Miasto Stołeczne Warszawa nie będzie ponosiło odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody lub zdarzenia powstałe w związku z realizacją robót budowlanych wymienionych w pkt. 2 niniejszego oświadczenia,
6. wszelkie szkody związane z inwestycją inwestor zobowiązuje się naprawić i pokryć we własnym zakresie.

Niniejsze oświadczenie zostaje wydane w celu dobudowy dźwigu osobowego wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych przy ul. ZWM 6.



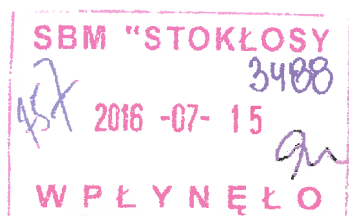
URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
Biuro Gospodarki Nieruchomościami

pl. Sokratesa Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02
Sekretariat.BGN@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

J. B. G. + T
18.07.2016
P. J. Sawczak
P. M. S. S. S.
do sprawy a/p
20.07.2016

Warszawa dn. 14.07.2016r.

GK-D-XII-6845. 118.2015.KZA
(56.MDO.D-XII-GK)



Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"Stokłosy"
ul. Jastrzębowskiego 22
02-786 Warszawa

OŚWIADCZENIE

Działając na podstawie pełnomocnictwa nr 609/2014 z dnia 10.03.2014r. udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy

oświadczam, że:

1. nieruchomości położone przy:
 - ul. Wokalne 2 oznaczona w ewidencji gruntów jako dz.ew. nr 4/11 z obrębem 1-10-09 dla której prowadzona jest KW WA2M/00436406/2,
 - ul. Zamiany 6 i 10 oznaczona w ewidencji gruntów jako dz.ew.nr 29/5 i 4/29 z obrębem 1-10-09 dla której prowadzona jest KW WA5M/00478733/0,
 - ul. Lachmana 4 oznaczona w ewidencji gruntów jako dz.ew.nr 5/123 z obrębem 1-10-10 dla której prowadzona jest KW WA5M/00436096/6są własnością Miasta Stołecznego Warszawy i wdzierżawione są na rzecz SBM „Stokłosy” na podstawie umowy dzierżawy nr 38/2014 z dnia 07.07.2014r. zmienionej aneksem nr 1 i aneksem nr 2 zawartej na okres od dnia 01.07.2014r. do dnia 30.06.2017r.,
2. w związku z § 2 ust. 3 ww. umowy dzierżawy wyrażam zgodę na dysponowanie nieruchomościami wymienionymi w pkt 1 na cele budowlane w celu rozbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych polegającej na dobudowie dźwigów osobowych wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wokalne 2, ul. Zamiany 6 i 10 i ul. Lachmana 4 pod warunkiem wykonania projektów zgodnie z:
 - decyzją nr 31/2016 o warunkach zabudowy z dnia 26.02.2016r. znak: UD-XII-WAB-U.6730.194.2015.EKO (ul. Wokalna 2),
 - decyzją nr 30/2016 o warunkach zabudowy z dnia 26.02.2016r. znak: UD-XII-WAB-U.6730.193.2015.EKO (ul. Zamiany 6),
 - decyzją nr 29/2016 o warunkach zabudowy z dnia 26.02.2016r. znak: UD-XII-WAB-U.6730.192.2015.EKO (ul. Lachmana 4),
 - decyzją nr 32/2016 o warunkach zabudowy z dnia 26.02.2016r. znak: UD-XII-WAB-U.6730.195.2015.EKO (ul. Zamiany 10),
3. niniejsza zgoda nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji niezbędnych do wykonania robót budowlanych,

4. wysokość ani charakter inwestycji nie będzie stanowił podstawy do zgłoszenia przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego,
5. Miasto Stołeczne Warszawa nie będzie ponosiło odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody lub zdarzenia powstałe w związku z realizacją robót budowlanych wymienionych w pkt. 2 niniejszego oświadczenia,
6. wszelkie szkody związane z inwestycją inwestor zobowiązuje się naprawić i pokryć we własnym zakresie.

Niniejsze oświadczenie zostaje wydane w celu dobudowy dźwigów osobowych wraz z zewnętrzną pochylnią dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wokalne 2, ul. Zamiany 6 i 10 i ul. Lachmana 4

z up. PREZYDENTA M. S. WARSZAWY

Maciej Bajko
Dyrektor
Biura Gospodarki Nieruchomościami