



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

SEKRETARIAT PWM

Wpłynęło 27 MAR. 2017

L.dz.

Znak DN.061.08.2016

UD-IX-WAB.6730.286.2016.LPI
L.dz.1805/2016

Warszawa, dnia. 2017 MAR. 22

DECYZJA Nr81..... /WZ/ŚRÓ/2017 o warunkach zabudowy

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 23);
art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778);
art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 22 września 2015r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. 2015.poz. 1438 t.j.), w związku z § 17 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220 poz. 9485), zmienionym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2729/2010 z dnia 21 października 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203 poz. 6025)
po rozpatrzeniu wniosku „EKO-PARK” S.A., ul. Chodkiewicza 11, 02-525 Warszawa, złożonego w dniu 08.12.2016r.

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem na dz. nr ew. 24/4 w obrębie 5-03-04 (działka inwestycyjna) oraz na części działki nr ew. 13 w obrębie 5-03-04 (infrastruktura i wjazd) przy ul. Niecałej w Dzielnicy Śródmieście Warszawie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami A,B,C,D, A na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny będący integralną częścią niniejszej decyzji (załącznik nr1).

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

1.1 Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1.1. Przedmiotową inwestycję w odniesieniu do obiektów kubaturowych należy realizować na działce o nr ew. geod. 24/4, w obrębie 5-03-04 przy ul. Niecałej;
- 1.1.2. Dopuszcza się realizację nadwieszenia budynku nad dz. nr ew. geod. 13 w obrębie 5-03-04 przy ul. Niecałej;
- 1.1.3. Wykonanie robót budowlanych w odniesieniu do infrastruktury technicznej związanej wyłącznie z obsługą przedmiotowej inwestycji należy realizować w zakresie terenu zdelimitowanego liniami rozgraniczenia terenu inwestycji;
- 1.1.4. Funkcja inwestycji (rodzaj zabudowy) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w zabudowie śródmiejskiej uzupełniającej (budynek należy lokalizować bezpośrednio przy granicy z dz. nr 24/5, 24/2) z usługami w kondygnacji parteru - (zakres usług o charakterze podstawowym, tj.: gastronomia, administracja, finanse, handel itp.);
- 1.1.5. Budowę należy przeprowadzić zgodnie z następującymi warunkami:
 - a) należy ustalić obowiązującą linię zabudowy od strony ul. Niecałej jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na dz. nr ew. geod. 24/15, 24/5, 24/2 – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
 - b) należy ustalić maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, w związku z ustaleniami zawartymi w pkt. 1.1.2., jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy w odniesieniu do nadwieszenia budynku zlokalizowanego na działce nr ew. geod. 24/5 zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;

- c) należy dopuścić możliwość wycofania dwóch najwyższych kondygnacji budynku od lica budynku od strony ul. Niecałej;
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zainwestowania kubaturowego – max. 70 %;
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku (elewacji przylegającej do ul. Niecałej) – równa szerokości frontu działki o nr ew. 24/4, tj. ok. 21 m;
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 28,10 m n.p.t.;
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych – VIII;
 - h) liczba kondygnacji podziemnych – II kondygnacje - garaż podziemny, pomieszczenia techniczne i pomocnicze związane z inwestycją;
 - i) geometria dachu – dach płaski;
- 1.1.6. Inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie zarządcy ul. Niecałej, tj. Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych, na zlokalizowanie projektowanego nadwieszenia budynku w pasie drogowym tej ulicy, będącej drogą gminną, w trybie art. 39 ust. 3 i art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. 2015r. poz. 460 ze zm.).
- 1.1.7. Inwestor zobowiązany jest uzyskać zgodę zarządcy ul. Niecałej w przypadku usytuowania nadwieszenia budynku w odległości mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni tej ulicy, w trybie art.43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych.
- 1.1.8. Inwestor zobowiązany jest uzgodnić lokalizację i konstrukcje zjazdów na teren planowanej inwestycji z zarządcą ul. Niecałej, w trybie art. 29 ustawy o drogach publicznych.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016, Nr 71 j.t.).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art.75. ust.1.Prawo ochrony środowiska). W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74. 1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2016. 672 j.t);

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

Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2014, poz. 1446 z zm.) przedmiotowa inwestycja jest usytuowana w zabytkowym obszarze " *Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem*", który na mocy zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 8.09.1994r. uznany został za Pomnik Historii.

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie – na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- pismo MPWiK z dnia 16.09.2016r., znak PRO/DGR/WSW/WSK/660/840/273935/16/7720;
- pismo VEOLIA z dnia 08.08.2016r., znak VWAW/TT/16/1621326/1;
- pismo RWE Stoen Operator z dnia 08.08.2016r., znak ND/LW/15970/2016-ND-B/LW/00001/2016;

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna projektowanego budynku odbywać się będzie z ul. Niecałej. W odniesieniu do lokalizacji miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji należy przyjąć zasadę ich lokalizacji w garażu podziemnym projektowanego budynku.

2.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, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

3. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygasnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Pełnomocnik Wnioskodawcy, „EKO-PARK” S.A., ul. Chodkiewicza 11, 02-525 Warszawa, Katarzyna Magdzik, złożył w dniu 08.12.2016r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem na dz. nr ew. 24/4 w obrębie 5-03-04 (działka inwestycyjna) oraz na części działki nr ew. 13 w obrębie 5-03-04 (infrastruktura i wjazd) przy ul. Niecałej w Dzielnicy Śródmieście Warszawie.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. W oparciu o art. 53.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 - j.t.) przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Zgodnie z § 3 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczył wniosek obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone analizy wykazały dopuszczalność planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o pozwolenie na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał niezbędne uzgodnienie wynikające z przepisów prawa:

- z Zarządem Terenów Publicznych – pismo z dnia 06.02.2017r., znak ZTP-V.620.27.2017.AOW OD-13/17;

Projekt decyzji o warunkach zabudowy nie uzyskał niezbędnego uzgodnienia:

- z Biurem Stołecznego Konserwatora – Postanowienie nr 16W/17 z dnia 30.01.2017r., znak (4KCH.KZ-IAU);

W dniu 01.02.2017r. zawiadomiono strony o zgromadzeniu wszystkich materiałów w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

Projekt tej samej decyzji o warunkach zabudowy uzyskał niezbędne uzgodnienie wynikające z przepisów prawa:

- z Biurem Stołecznego Konserwatora – Postanowienie nr 36W/17 z dnia 21.02.2017r., znak (10KCH.KZ-IAU);

W dniu 01.03.2017r. ponownie zawiadomiono strony o zgromadzeniu wszystkich materiałów w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art.53 ust 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. z 2016r. poz. 778 - j.t.).

W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście w Warszawie, w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia. O możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji przesądzą rozstrzygnięcia podjęte na etapie postępowania o pozwoleniu na budowę na podstawie przepisów m. in. ustawy Prawo budowlane oraz wszystkich przepisów wykonawczych do tej ustawy w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

projekt decyzji sporządził



z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
m. st. Warszawy

Marek Wactawek
Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście

Informacje

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście w Warszawie, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-950 Warszawa.

Jeśli inwestycja pociągnie za sobą konieczność prowadzenia robót budowlanych na działkach sąsiednich, pozwolenie na ich wykonanie może być uzależnione od uzyskania odrębnej decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej tych działek.

Pobrano 107 zł tytułem opłaty skarbowej.

Załączniki:

- załącznik Nr 1 - mapa w skali 1:500 – załącznik graficzny do decyzji;
- załącznik Nr 2 – wyniki analizy obszaru - część opisowa;
- załącznik Nr 3 - wyniki analizy obszaru - mapa w skali 1:1000;

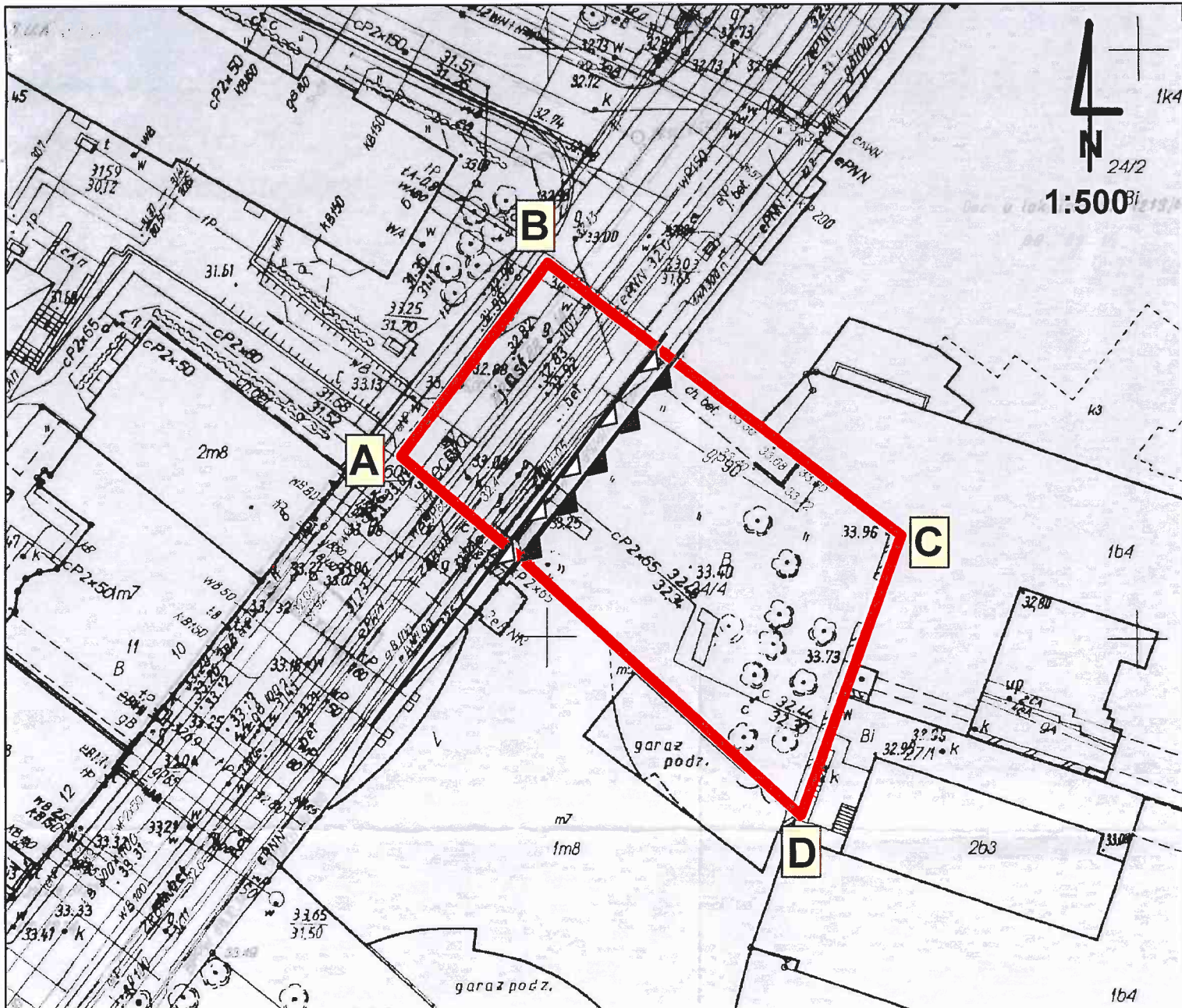
Otrzymują:

1. Katarzyna Magdzik, Fiszer Atelier 41 – Warszawa Sp. zo.o., ul. Sienkiewicza 4/10B, 00-015 Warszawa – pełnomocnik „EKO-PARK” S.A., ul. Chodkiewicza 11, 02-525 Warszawa;
2. „Opera Holding” Sp. z o.o., ul. Fredry 6, 00-097 Warszawa;
3. Polskie Wydawnictwo Muzyczne SA, ul. Krasińskiego 11a, 31-111 Kraków;
4. Teatr Narodowy w Warszawie, Pl. Teatralny 3, 00-077 Warszawa;
5. Zbigniew Waraksa, Kancelaria Prawnicza „Waraksa i Partnerzy – radcowie prawni” Sp. P. w Warszawie, ul. Mokotowska 51/53 lok. 3, 00-542 Warszawa - pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku ul. Niecała 7, 00-098 Warszawa;
6. Krystyna Heybowicz – Gieros;
7. a/a





Do wiadomości:

1. BAIPP Wydział Polityki Przestrzennej – Centralny Rejestr Decyzji, pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa;

(adresy osób fizycznych w aktach sprawy – wyłącznie do użytku służbowego)



LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU ANALIZY
-  GRANICE TERENU INWESTYCJI
-  OBOWIAZUJACA LINIA ZABUDOWY
-  MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA NADWIESZEN

MAKSYMALNĄ NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĘ ZABUDOWY DLA NADWIESZEN NALEŻY WYZNACZYĆ W ODNIESIENIU DO NADWIESZENIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU NA DZ. NR EW. GEOD. 24/5

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI

NR...⁸¹...WZ/ŚRÓ/2017
 Z DNIA 2017 MAR 22
 ZNAK UD-IX-WAB-6730.286.2016.LPI
 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze, garażem podziemnym infrastrukturą techniczną oraz wjazdem na dz. nr ew. 24/4 w obrębie 5-03-04 (działka inwestycyjna) oraz na części działki nr ew. 13 w obrębie 5-03-04 (infrastruktura i wjazd) przy ul. Niecałej w Dzielnicy Śródmieście Warszawie.

projekt decyzji sporządził



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
 MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
 UL. NOWOGRODZKA 43
 00-691 WARSZAWA

z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
 m. st. Warszawy

Marcel Wacławek
 Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
 dla Dzielnicy Śródmieście



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

UD-IX-WAB.6730.286.2016.LPI
L.dz.1805/2016

Warszawa, dnia. 2017 MAR. 22

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

do decyzji Nr ~~81~~ WZ/ŚRÓ/2017 z dnia 2017 MAR. 22 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem na dz. nr ew. 24/4 w obrębie 5-03-04 (działka inwestycyjna) oraz na części działki nr ew. 13 w obrębie 5-03-04 (infrastruktura i wjazd) przy ul. Niecałej w Dzielnicy Śródmieście Warszawie.

I. Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. Dz. U. Nr. 164), WAIb wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji, o której mowa w art.53 ust.3 (zgodnie z art.64) oraz w art. 61 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną. Dla terenu inwestycji nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zatem, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania tego terenu polegająca na budowie obiektu lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

II. Analiza zgodności planowanego zamierzenia z obowiązującym prawem

Przedmiotem inwestycji kubaturowej jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz z wjazdem na dz. nr ew. 24/4 oraz części działki nr ew. 13 z obrębu 5-03-04 przy ul. Niecałej w Dzielnicy Śródmieście Warszawie.

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

pkt.1) "co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu."

a) dotyczy §1 pkt. 1 ww rozporządzenia.

Istniejąca zabudowa na dz. o nr 24/15, 24/5 i 24/2 zlokalizowana wzdłuż południowo - wschodniej linii rozgraniczenia ul. Niecałej wyznacza przebieg obowiązującej linii zabudowy dla projektowanego budynku. Mając na uwadze charakterystykę projektowanego budynku zawartą w wniosku odnośnie ewentualnego dopuszczenia

nadwieszenia kilku kondygnacji nadziemnych nad dz. nr ew. geod. 13, należy ustalić maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla tego nadwieszenia jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy w odniesieniu do nadwieszenia budynku sąsiedniego zlokalizowanego na dz. nr ew. geod. 24/5. Sposób wyznaczenia zarówno obowiązującej linii zabudowy jak i maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest zgodny z § 4, ust.1 w/w rozporządzenia (zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy).

Inwestycja podana we wniosku wypełnia wymagania w odniesieniu §1 pkt. 1 ww rozporządzenia.

b) dotyczy §1 pkt. 2 ww rozporządzenia.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w zdefiniowanej całości urbanistycznej wynosi ok. 72%. Deklarowana w wniosku powierzchnia zabudowy ma stanowić ok. 70% terenu dz. nr 24/4. W związku z tym należy przyjąć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zainwestowania kubaturowego max. 70%.

Sposób wyznaczenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jest zgodny z § 5, ust. 1 w/w rozporządzenia. Inwestycja podana we wniosku wypełnia wymagania w odniesieniu §1 pkt. 2 ww rozporządzenia.

c) dotyczy §1 pkt. 3 ww rozporządzenia.

Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku na dz. nr ew. geod. 24/4 będzie wynosić ok. 21 m i będzie równa szerokości frontu działki o nr ew. geod. 24/4. Sposób wyznaczenia szerokości elewacji frontowej jest zgodny z § 6, ust. 2 w/w rozporządzenia. Inwestycja podana we wniosku wypełnienia wymagania w odniesieniu do § 1 pkt. 3 w/w rozporządzenia

d) dotyczy §1 pkt. 4 ww rozporządzenia.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku będzie wynosić, zgodnie z wykonaną analizą, ok. 28m n.p.t. co jest zgodne z deklarowaną w wniosku wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej planowanego budynku, tj. 28,10m. n.p.t. Sposób wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jest zgodny z § 7, ust. 3 w/w rozporządzenia. Inwestycja podana we wniosku wypełnienia wymagania w odniesieniu do § 1 pkt. 4 w/w rozporządzenia.

e) dotyczy §1 pkt. 5 ww rozporządzenia.

Budynki usytuowane na analizowanym obszarze posiadają zróżnicowane geometrie dachów z przewagą dachów płaskich lub o niewielkim nachyleniu połaci głównych. Realizując inwestycję w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji należy ustalić geometrię dachu – dach płaski.

Sposób ustalania geometrii dachu jest zgodny z § 8 w/w rozporządzenia.

Inwestycja podana we wniosku wypełnienia wymagania w odniesieniu w odniesieniu do § 1 ust. 5 w/w rozporządzenia.

pkt.2) "teren ma dostęp do drogi publicznej";

Obsługę komunikacyjną przedmiotowej działki budowlanej stanowi ul. Niecała.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

pkt.3) "istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego";

Teren inwestycji posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną i jest wystarczające dla realizacji przedmiotowej inwestycji.

pkt.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 na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1;"

Dla terenu inwestycji nie jest wymagane uzyskanie takiej zgody, ponieważ teren objęty wnioskiem w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym w mpozp dla m. St. Warszawy, został uznany za zainwestowany.

pkt.5) "decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi";

- Ustawa o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004 r. (Dz.U. 2015.1651);

- teren objęty wnioskiem nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów.

- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003r. (tj. Dz. U. 2014, poz. 1446 z zm.) - zgodnie z ustawą przedmiotowa inwestycja jest usytuowana w zabytkowym obszarze "Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem", który na mocy zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 8.09.1994r. uznany został za Pomnik Historii.
- Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz.U. 2015. 460 tj.) - planowana inwestycja dostępna jest z drogi publicznej a więc spełnia warunki określone w tej ustawie.
- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013. 1231 j.t , z póź. zm);

Ponadto dokonano wizji w terenie oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wyniki (warunki) z przeprowadzonej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy z zakresu zagospodarowania terenu oraz cech i parametrów zabudowy:

1. Przedmiotową inwestycję w odniesieniu do obiektów kubaturowych należy realizować na działce o nr ew. geod. 24/4, w obrębie 5-03-04 przy ul. Niecałej;
2. Dopuszcza się realizację nadwieszenia budynku nad dz. nr ew. geod. 13 w obrębie 5-03-04 przy ul. Niecałej;
3. Wykonanie robót budowlanych w odniesieniu do infrastruktury technicznej związanej wyłącznie z obsługą przedmiotowej inwestycji należy realizować w zakresie terenu zdelimitowanego liniami rozgraniczenia terenu inwestycji;
4. Funkcja inwestycji (rodzaj zabudowy) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie śródmiejskiej uzupełniającej (budynek należy lokalizować bezpośrednio przy granicy z dz. nr 24/5, 24/2) z usługami w kondygnacji parteru - (zakres usług o charakterze podstawowym, tj.: gastronomia, administracja, finanse, handel itp.);
5. Budowę należy przeprowadzić zgodnie z następującymi warunkami:
 - a) należy ustalić obowiązującą linię zabudowy od strony ul. Niecałej jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na dz. nr. ew. geod. 24/15, 24/5, 24/2 – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
 - b) należy ustalić maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, w związku z ustaleniami zawartymi w pkt. 2., jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy w odniesieniu do nadwieszenia budynku zlokalizowanego na działce nr ew. geod. 24/5 zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
 - c) należy dopuścić możliwość wycofania dwóch najwyższych kondygnacji budynku od lica budynku od strony ul. Niecałej;
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zainwestowania kubaturowego – max. 70 %;
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku (elewacji przylegającej do ul. Niecałej) – równa szerokości frontu działki o nr ew. 24/4, tj. ok. 21 m;
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 28,10 m n.p.t.;
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych – VIII;
 - h) liczba kondygnacji podziemnych – II kondygnacje - garaż podziemny, pomieszczenia techniczne i pomocnicze związane z inwestycją;
 - i) geometria dachu – dach płaski;

Wyniki analizy opracował:



z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
m. st. Warszawa
Marek Wacławek
7-cia Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
dził. Dzielnicy Śródmieście

