



Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa,
tel. (22) 37 33 411, fax (22) 37 33 420

UD-III-WAB-ESA-7331-32-17-10
RO/22568/10

Warszawa, dnia 26 KWI. 2011

DECYZJA Nr 32 /2011 o warunkach zabudowy

Na podstawie: art. 59 ust.1 i art. 60 i 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 104 ustawy-Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), art. 39 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 11 ust. 3 ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 ze zm.) oraz § 17 pkt 4 Uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18.12.2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz. 9485 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej, występującej przez pełnomocnika Panią Martę Busłowicz z firmy S.A.M.I. ARCHITEKCI Mariusz Lewandowski i Wspólnicy Sp. z o.o.**, złożonego w dniu 19.11.2010 r., uzupełnionego w dniach: 22.11.2010 r., 02.12.2010 r., 20.12.2010 r., 16.03.2011 r. i 24.03.2011 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji zabudowy usługowej polegającej na **budowie budynku dydaktyczno-administracyjnego Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej wraz z garażem podziemnym, budynkiem ochrony, stacją trafo, zjazdem z ul. Duracza oraz infrastrukturą techniczną**

na działkach ew.: nr 5/4, nr 5/5, nr 5/6 i nr 18 w obrębie 7-05-15 oraz na części działek ew.: nr 15/1, nr 5/9, nr 1, nr 20 i nr 22/2 w obrębie 7-05-15, jak również na części działek ew.: nr 165 i nr 166 w obrębie 7-05-13

przy ul. BRONIEWSKIEGO róg ul. DURACZA

na terenie Dzielnicy Bielany w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFGHA na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla nowej zabudowy:

1.1.1. Linie zabudowy

Obowiązująca linia zabudowy od ul. Broniewskiego i nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Duracza - według załącznika graficznego nr 1,

1.1.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (max. 2400 m²) w stosunku do powierzchni terenu (4524 m²) - max. 0,53.

1.1.3. Szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od strony ul. Duracza - max. 36 m. od strony ul. Broniewskiego - max. 90 m.

1.1.4. Wysokość zabudowy

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych nowej zabudowy (do najwyższego punktu dachu) - max. 17 m (od strony ul. Broniewskiego) i max. 25 m (w głębi terenu inwestycji).

1.1.5. Geometria dachu

Dach płaski.

1.1.6. Inne ustalenia

- należy zapewnić udział powierzchni biologicznie czynnej (teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie) – co najmniej 25 % powierzchni działki;
- obiekt budowlany należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Przedmiotowa decyzja nie określa odległości projektowanego budynku od granic sąsiednich działek budowlanych. Szczegółowe usytuowanie inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75 poz. 690 ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Usytuowanie przebudowywanej części budynku powinno być zgodne z wymaganiami wynikającymi z §12, §13, §60, §271, §272, §273 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1.2.1. wynikające z ustawy -Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), w tym:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74;
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych – art. 75 ust. 1;
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji – art. 75 ust. 2;

1.2.1. Warunki wynikające z ustawy o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.):

- teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony wymienioną w ustawie o ochronie przyrody,
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu. W przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów zgodnie z art. 83 tej ustawy, należy uzyskać zezwolenie burmistrza. W tej sprawie należy zwrócić się do Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Bielany Urzędu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy - ul. Żeromskiego 29.

1.2.3. Wynikające z ustawy o odpadach (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251)

- w związku z realizacją inwestycji, inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania. Inwestor zobowiązany jest do postępowania z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami ustawy o odpadach – art. 2 ust. 1 i art. 2 ust. 2 pkt 1.

1.2.4. Wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 ze zm.) w tym:

- inwestor powinien zapewnić utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów – art. 5 ust. 1

*Planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397). Wskazuje na to art. 173 obowiązującej od dnia 15.11.2009 r. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.).*

Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko rozważono wpływ przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Analiza wykazała, że wnioskowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

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

Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony konserwatorskiej wymienionej w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1.4.1. Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej.

Podłączenie na warunkach określonych we wstępnych umowach z gestorami sieci dołączonych do wniosku o warunki zabudowy w zakresie:

1. **zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków** – zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. Pl. Starynkiewicza 5 - z dnia 29.10.2010 r. znak: TD-660-840/296891/7547/2010: MPWiK w m.st. Warszawie S.A. informuje, że projektowany budynek koliduje z istniejącym przewodem wodociagowym DN 150 mm i kanałem ogólnospławnym Ø 0,30 m. MPWiK S.A. zwraca uwagę, że należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od przewodu wodociagowego i kanału. Omawiana lokalizacja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociagowej i kanalizacyjnej.

Po podjęciu decyzji o realizacji inwestycji należy ponownie wystąpić do MPWiK S.A. w m.st. Warszawie Pl. Starynkiewicza 5, o docelowe warunki techniczne i dane do projektowania, załączając aktualną mapę geodezyjną omawianego terenu w skali 1:500 oraz plan zagospodarowania działki z propozycją rozwiązania kolizji.

2. **ogrzewania** – zgodnie z pismem Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Warszawie ul. Batorego 2 – z dnia 19.11.2010 r. znak: H/HPW/MP/Z-07-0072_1/inf/1689/603-2/10:

S.P.E.C. S.A. w w/w piśmie informuje, że jest możliwe zasilenie w ciepło projektowanej siedziby Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej z garażem podziemnym, usytuowanej na działkach ew. nr 5/4, 5/5, 5/6 oraz 18 i na części działek ew. nr 1, 22/2, 20 z obrębu 7-05-15 przy ul. Broniewskiego 48 z komory ciepłowniczej H6/L9/L2 zlokalizowanej na sieci ciepłowniczej (s.c.) 2 x DN 200 mm. Jednocześnie rezerwowana jest dla w/w inwestycji moc cieplna w ilości:

| Adres nr budynku | Nr ewid. SPEC S.A. | N _{co} (kW) | N _{cw} ^{max.} (kW) | N _{cw} ^{sr} (kW) | N _{went} (kW) | N _{ct} (kW) | Razem (kW) |
|--|--------------------------|-------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| ul. Broniewskiego dz. nr 5/5 i nr 5/6 z obrębu 7-05-15 | Z-07- 0072_1 | 1000 | 300 | 140 | 600 | 50 | 1790 |

Docelowe warunki przyłączenia do m.s.c. wraz z przydziałem mocy cieplnej, zostaną wydane po wypełnieniu właściwego wniosku, dla każdego węzła cieplnego osobno, w tym z dokładnym określeniem potrzeb cieplnych i terminu odbioru ciepła oraz po dostarczeniu dokumentów wymaganych przy składaniu tego wniosku. Niezbędnymi załącznikami do w/w wniosku są: oryginalny lub poświadczony za zgodność z oryginałem dokument potwierdzający tytuł prawny wnioskodawcy do korzystania z obiektu i mapa zagospodarowania terenu zaznaczoną planowaną lokalizacją węzła cieplnego.

S.P.E.C. S.A. w w/w piśmie również informuje, że na opiniowanym terenie zlokalizowana jest sieć ciepłownicza 2xDN200mm (pomiędzy komorami H6/L9/L1 i H6/L9/L2), która przez SPEC S.A. została w 2012 r. przewidziana do przebudowy

oraz przyłącze s.c. 2xDN50mm do pawilonu przy ul. Broniewskiego 48, z którymi może kolidować projektowana zabudowa.

Usunięcie kolizji projektowanej zabudowy z w/w sieciami ciepłowniczymi, poprzez jej przebudowę przez Inwestora, nie wchodzi w zakres opłaty przyłączeniowej i zostanie wykonane na koszt Inwestora. W związku z powyższym, należy przygotować dokumentację techniczną przebudowy sieci ciepłowniczych, przyłączenia w/w obiektu, a także usunięcia ewentualnej kolizji projektowanego obiektu z osiedlowymi sieciami ciepłowniczymi 2xDN200/50mm. W przypadku sieci ciepłowniczej 2xDN250mm należy skontaktować się z Działem Przygotowania Inwestycji SPEC S.A. 02-591 Warszawa ul. Stefana Batorego 2 celem koordynacji prac projektowanych obu inwestycji.

Dokumentacja techniczna (usunięcia kolizji) winna zawierać rozwiązanie gwarantujące zachowanie ciągłości dostawy ciepła do budynków zasilanych z w/w sieci.

W przypadku konieczności wykonania sieci prowizorycznej, warunkiem jej realizacji jest dostarczenie dokumentacji i prawomocnego dokumentu zezwalającego na budowę dla sieci docelowej prowizorycznej, które musi być ważne do momentu wykonania sieci docelowej.

Trasę przyłącza i przekładanej osiedlowej sieci ciepłowniczej, sposób ich włączenia oraz założenia do kosztorysowania należy ustalić w fazie przedprojektowej w ZEC Żoliborz 01-874 Warszawa ul. Duracza 23 tel. centrali (0-22) 562-99-00 fax. 834-36-91.

Prace związane z przebudową osiedlowej sieci ciepłowniczej oraz z ewentualnym usunięciem kolizji z osiedlową siecią ciepłowniczą, zostaną wykonane na podstawie przekazanej i uzgodnionej w SPEC S.A. dokumentacji technicznej, po podpisaniu stosownej umowy.

W tym celu, co najmniej 6 miesięcy przed planowanymi pracami, Inwestor powinien zgłosić zamiar wykonania robót, wraz z dostarczeniem kompletnej dokumentacji technicznej oraz wszystkimi wymaganymi do prowadzenia robót decyzjami, zgodami i pozwoleniami, do Biura Rozwoju Rynku - Działu Przyłączy SPEC S.A. celem podpisania stosownej umowy oraz umożliwienia przygotowania inwestycji do realizacji.

Ponadto SPEC S.A. informuje, że należy uzyskać zgody właścicieli lub użytkowników wieczystych na wszystkich Działkach, na których będzie sytuowana sieć ciepłownicza po przebudowie. Powyższe dokumenty będą dotyczyły lokalizacji, wykonania oraz bezterminowego użytkowania sieci ciepłowniczej.

Istniejąca infrastruktura ciepłownicza stanowi obecnie i stanowić będzie w trakcie oraz po wykonaniu powyższych prac wyłączną własność SPEC S.A., jak też wchodzi obecnie i wchodzić będzie po wykonaniu robót w skład przedsiębiorstwa SPEC S.A. zgodnie z art. 49 § 1 k.c.

Dane hydrauliczne – parametry ciśnienia w miejscu wcinki przyłącza do sieci ciepłowniczej: $\Delta p_{zima} = 0,57\text{MPa}$, $\Delta p_{lato} = 0,20\text{MPa}$, $p_{zasil.} = 1,05\text{MPa}$ (9,7 atn + 1 atm).

Sieć ciepłowniczą (przyłącze) należy zaprojektować łącznie z kanalizacją teletechniczną, zgodnie z instrukcją SPEC S.A. „Projektowanie i budowa kanalizacji teletechnicznej dla kabli światłowodowych wzdłuż sieci ciepłowniczej kanałowej i preizolowanej”. W miejscu włączenia do m.s.c. na przyłączy, najbliższej jak to możliwe miejsce włączenia, należy zaprojektować zawory odcinające.

Decyzje, pozwolenia i zgody uzyskiwane dla projektowanej sieci ciepłowniczej, lokalizowanej poza obrysem budynku, muszą uwzględniać kanalizację teletechniczną.

Roboty należy wykonywać na podstawie właściwych projektów, po uzyskaniu stosownych pozwoleń i zgód, zgodnie z Prawem budowlanym i przepisami wykonawczymi.

Przy realizacji przebudowy oraz budowy sieci ciepłowniczej, przyłącza i węzła cieplnego własnym staraniem, prace należy prowadzić pod nadzorem Zakładu

Energetyki Ciepłej (ZEC) Żoliborz, zgodnie z warunkami obowiązującymi w SPEC S.A. w okresie wykonywania robót, w tym dotyczącymi sprawowania nadzorów.

Warunkiem prowadzenia powyższych prac jest uprzednie podpisanie umowy przyłączeniowej.

3. zasilania w energię elektryczną – zgodnie z pismem RWE Stoen Operator Sp. z o.o. – pismo z dnia 12.11.2010 r. znak: NDP/DL/09497/2010-ND-PW/DL/00001/2010.

RWE Stoen Operator Sp. z o.o. w w/w piśmie informuje, że istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu mocą przyłączeniową około 1100 kW.

Ze względu na konieczność budowy stacji transformatorowej rejonie ul. Broniewskiego, na etapie tworzenia Koncepcji Programowo Przestrzennej należy wziąć pod uwagę miejsce usadowienia stacji wraz z pasem technicznym umożliwiającym ułożenie niezbędnych linii kablowych.

Zakres inwestycji przyłączeniowej zostanie określony na etapie wydawania warunków przyłączenia.

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

1.4.2. Inwestor przewiduje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, jak również na teren własny, co jest zgodne z § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.4.3. Dokumentacja projektowa wymaga uzgodnienia w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Sieci Uzbrojenia Terenu m.st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 28, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 455).

Przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

1.5.1. Warunki określone przez Zarząd Dróg Miejskich:

- obsługa komunikacyjna od ul. Duracza,
- zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430),
- miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Duracza i ul. Broniewskiego;
- obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115 ze zm.). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Duracza w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich ul.Chmielna 120,
- budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.

1.5.2 Część budowlana inwestycji znajduje się poza projektowanymi liniami rozgraniczającymi ulic: Broniewskiego i Duracza, opracowanymi przez Miejską

Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju i przekazanymi przez Wydział Polityki Rozwoju Infrastruktury Technicznej Miasta Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy przy piśmie z dnia 16.11.2007 r. znak: AM-PT-/20977/0223/576-LR/07/JM. Potwierdzenie aktualności linii rozgraniczającymi ulic Broniewskiego i Duracza uzyskano w piśmie z dnia 29.03.2011 r. znak: AM-WPT-JMI-0724-119-2-11 LR – 189/11.

- 1.5.3. Na etapie projektu budowlanego należy uzyskać opinię Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy ul. Chmielna 124 (§ 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem Dz.U. z 2003 r. Nr 177, poz. 1729).

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,

c) 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

W dniu 19.11.2010 r. inwestor Chrześcijańska Akademia Teologiczna, występująca przez pełnomocnika Panią Martę Busłowicz z firmy S.A.M.I. ARCHITEKCI Mariusz Lewandowski i Wspólnicy Sp. z o.o., złożyła wniosek (uzupełniony w dniach: 22.11.2010 r., 02.12.2010 r., 20.12.2010 r., 16.03.2011 r. i 24.03.2011 r.) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zabudowy usługowej, polegającej na budowie budynku dydaktyczno-administracyjnego Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej wraz z garażem podziemnym, budynkiem ochrony, stacją trafo, zjazdem z ul. Duracza oraz infrastrukturą techniczną na działkach ew.: nr 5/4, nr 5/5, nr 5/6 i nr 18 w obrębie 7-05-15 oraz na części działek ew.: nr 15/1, nr 5/9, nr 1, nr 20 i nr 22/2 w obrębie 7-05-15, jak również na części działek ew.: nr 165 i nr 166 w obrębie 7-05-13- przy ul. Broniewskiego róg ul. Duracza w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

Przedmiotowa inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy, ponieważ z dniem 1.01.2004 r. na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.09.1992 r., w granicach którego znajdował się w/w teren inwestycji.

Rada m. st. Warszawy dotychczas nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodzi konieczność rozpatrzenia sprawy zgodnie z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W oparciu o art. 53 ust. 3 tej ustawy została przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Zgodnie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia

wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek, obszar analizowany 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej na podstawie wniosku analizy obszaru /Załącznik Nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów Art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa:

- zarządcy dróg powiatowych Zarządu Dróg Miejskich, w odniesieniu do obszaru przyległego do pasów drogowych dróg powiatowych – ul. Broniewskiego i ul. Duracza, który w piśmie z dnia 23.03.2011 r. znak: ZDM-ZUOP-0202-440-2-11/ABN skorygowanym dnia 15.04.2011 r. znak: ZDM-ZUOP-0202-440-3-11/ABN określił warunki zawarte w pkt 1.5.1. tej decyzji.

Ocena dokonana z punktu widzenia przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wykazała aby zaistniał obowiązek dokonania uzgodnień z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone analizy wykazały możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy-Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63 ust 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 za moim pośrednictwem w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać bezpośrednio lub za pośrednictwem poczty w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany Urzędu Dzielnicy Bielany Urzędu m.st. Warszawy 01-882 Warszawa ul. Żeromskiego 29.

Adnotacja:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ppkt g ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635 ze zm.), nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności urzędowej w sprawach nauki i szkolnictwa.

Projekt decyzji sporządził:
Tomasz Dąbkowski
Maz. Okręg. Izba Architektów
Nr wpisu MA 0166

z up. ZARZĄDU DZIELNICY BIELANY
M. ST. WARSZAWY

Tomasz Dąbkowski
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bielany

Załączniki:

- Nr 1 - Mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
- Nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1: 1000 oraz część opisowa).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
Chrześcijańska Akademia Teologiczna
00-246 Warszawa ul. Miodowa 21c.
2. Pełnomocnik wnioskodawcy:
Pani Marta Busłowicz
S.A.M.I. ARCHITEKCI
Mariusz Lewandowski i Wspólnicy Sp. z o.o.
02-776 Warszawa ul. Dereniowa 2 lok. 9.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT”
01-883 Warszawa ul. Perzyńskiego 14.
4. Parafia Rzymskokatolicka Zesłania Ducha Świętego
01-771 Warszawa ul. Broniewskiego 44.
5. Skarb Państwa
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Urzędu m.st. Warszawy
Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa
02-015 Warszawa Pl. Starynkiewicza 7/9.
6. Miasto Stołeczne Warszawa
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Delegatura w Dzielnicy Bielany
Urzędu m.st. Warszawy
01-882 Warszawa ul. Żeromskiego 29.
7. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany
Urząd Dzielnicy Bielany Urząd m.st. Warszawy
01-882 Warszawa ul. Żeromskiego 29 a/a

Stwierdza się, że decyzja nr 32/2011
z dnia 26.04.2011 stała się ostateczna
z dniem 31.05.2011.
Warszawa, dnia 21.11.2011.
(data i podpis)

SPECIALISTA
Ewa Sadowska

Do wiadomości:

1. Urząd m.st. Warszawy
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Wydział Polityki Przestrzennej
Centralny Rejestr Decyzji
00-901 Warszawa, Plac Defilad 1.
2. Burmistrz Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy
01-882 Warszawa ul. Żeromskiego 29.
3. Pełnomocnicy Miasta Stołecznego Warszawy
dla wydanej w dniu 05.05.2008 r. Decyzji Nr 143/BIE/08
o warunkach zabudowy na ten sam teren:
- Pani Hanna Jakubowicz
Dyrektor Zarządu Mienia m.st. Warszawy
- Pan Stefan Tomasz Gała
p.o. Zastępcy Dyrektora d/s Inwestycyjnych
Zarządu Mienia m.st. Warszawy
01-248 Warszawa ul. Jana Kazimierza 62.



ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Decyzji Nr 22/2011 z dnia 26.04.2011 r.
o warunkach zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie budynku
dydaktyczno-administracyjnego
Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej
wraz z garażem podziemnym, budynkiem ochrony,
stacją trafo, zjazdem z ul. Duracza
oraz infrastrukturą techniczną
na działkach ew.: nr 5/4, nr 5/5, nr 5/6 i nr 18
w obrębie 7-05-15 oraz na części działek ew.:
nr 15/1, nr 5/9, nr 1, nr 20 i nr 22/2 w obrębie 7-05-15,
jak również na części działek ew.:
nr 165 i nr 166 w obrębie 7-05-13
przy ul. BRONIEWSKIEGO róg ul. DURACZA

wydanej na wniosek:
Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej, występującej
przez pełnomocnika Panią Martę Busłowicz
z firmy S.A.M.I. ARCHITEKCI
Mariusz Lewandowski i Wspólnicy Sp. z o.o.

teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFGHA

z up. ZARZĄD DZIELNICY BIELANY
M. ST. WARSZAWY

Tomasz Dąbkowski
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bielany

Skala 1:1000

LEGENDA

| | |
|-----------|---------------------------------|
| ABCDEFGHA | granice terenu inwestycji |
| | obowiązująca linia zabudowy |
| | nieprzekraczalna linia zabudowy |

ZAŁĄCZNIK NR 2
do DECYZJI Nr 32/2011 z dnia 26.04.2011 r.
O WARUNKACH ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku dydaktyczno-administracyjnego Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej wraz z garażem podziemnym, budynkiem ochrony, stacją trafo, zjazdem z ul. Duracza oraz infrastrukturą techniczną na działkach ew.: nr 5/4, nr 5/5, nr 5/6 i nr 18 w obrębie 7-05-15 oraz na części działek ew.: nr 15/1, nr 5/9, nr 1, nr 20 i nr 22/2 w obrębie 7-05-15, jak również na części działek ew. nr 165 i nr 166 w obrębie 7-05-13 przy ul. BRONIEWSKIEGO i ul. DURACZA w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy

wydanej na wniosek Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej, występującej przez pełnomocnika Panią Martę Busłowicz z firmy S.A.M.I. ARCHITEKCI
Mariusz Lewandowski i Wspólnicy Sp. z o.o.

WYNIKI ANALIZY - CZĘŚĆ OPISOWA

Analiza została przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku dydaktyczno-administracyjnego Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej (Wyższej Uczelni), składającego się z kilku elementów przestrzennych o zróżnicowanej wysokości od II do VI kondygnacji, o łącznej powierzchni zabudowy 2400 m² oraz części podziemnej mieszczącej II kondygnacyjny garaż podziemny (144 miejsc parkingowych), budowie budynku ochrony o powierzchni zabudowy do 25 m², budowy stacji trafo (zgodnie z wytycznymi RWE Stoen Operator Sp. z o.o.), budowie zjazdu z ul. Duracza oraz budowie infrastruktury technicznej (zgodnie z wytycznymi gestorów sieci), na działkach ew.: nr 5/4, nr 5/5, nr 5/6 i nr 18 w obrębie 7-05-15 oraz na części działek ew.: nr 15/1, nr 5/9, nr 1, nr 20 i nr 22/2 w obrębie 7-05-15, jak również na części działek ew.: nr 165 i nr 166 w obrębie 7-05-13, zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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).

OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI I ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE

Zgodnie z wnioskiem inwestora, złożonym w dniu 19.11.2010 r., uzupełnionym w dniach: 22.11.2010 r., 02.12.2010 r. i 20.12.2010 r.

Projektowany budynek dydaktyczno-administracyjny Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej, to budynek Wyższej Uczelni, gdzie studiować będzie corocznie około 700 studentów na studiach dziennych magisterskich, 130 studentów na studiach doktoranckich, 570 studentów na studiach zaocznych, zatrudnionych będzie 150 osób, w tym 90 nauczycieli akademickich (wg prognoz, jednocześnie na Uczelni przebywać będzie ok. 850 osób).

W skład główniejszych pomieszczeń projektowanego budynku wchodzi: kaplica, biblioteka, audytorium maximum, 5 sal wykładowych, pomieszczenia kół badawczych, pomieszczenia dydaktyczne, pracownie specjalistyczne, katedry dydaktyczno-naukowe, pomieszczenia biurowe, sale obrad uczelni, archiwum, pomieszczenia socjale i ksero, kasa, kancelaria tajna, bufet-kawiarnia, szatnie, magazyny, sanitariaty, pomieszczenia techniczne i obsługi, palarnie, garaże i komunikacja.

Projektowany budynek składa się z kilku elementów przestrzennych o zróżnicowanej wysokości tj. II, III, IV i VI kondygnacji (max. do 25 m).

Od strony południowej zaprojektowano niższy korpus frontowy na planie wydłużonego prostokąta, w zabudowie IV kondygnacyjnej, wysokością (17 m) nawiązującej do istniejącej zabudowy sąsiadującej z omawianym rejonem, tworzący uporządkowaną pierzeję północną ul. Broniewskiego.

W części północnej projektowanego budynku, zwróconej elewacją tylną w stronę jedenastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego, zaproponowano wyższą zabudowę w formie dwóch VI kondygnacyjnych elementów wysokościowych, pomiędzy którymi usytuowano niższe (o wysokości II i III kondygnacji) wielkogabarytowe pomieszczenia: dużą audytoryjną salę wykładową oraz obszerne wnętrza czytelni bibliotecznej.

Główne wejście usytuowano od strony skrzyżowania ul. Broniewskiego z ul. Duracza, gdzie przed budynkiem, na narożniku ulic zaproponowano strefę wejściową w formie otwartej i przyjaznej przechodniom, pełniąc rolę niedużego placu publicznego.

Zaplanowano również dodatkowe wejścia do budynku (jedno od ul. Broniewskiego a dwa po drugiej stronie, w elewacji tylnej budynku, umożliwiające czasowe wydzielanie stref funkcjonalnych, elastyczny podział wewnątrz sali audytoryjnej, sali kaplicy czy biblioteki. Skala budynku dostosowana jest do sąsiedniej zabudowy i porządkuje urbanistycznie ten rejon.

Przestrzeń wokół obiektu zostanie zaaranżowana przy użyciu integralnie związanych z nią elementów małej architektury, na które złożą się różne rodzaje nawierzchni, kamienne nawierzchnie, drewniane ławki, estetycznie zharmonizowane lampy. Zaprojektowano niskie drzewka i zielone dachy. Od strony skrzyżowania ukształtowany będzie ogólnodostępny placik publiczny przed głównym wejściem do Uczelni. Przewidziano duże przestrzenie stropodachów dostępnych jako atria dla studentów i pracowników naukowych.

Wjazd na teren działki Uczelni zaprojektowano wprost z ul. Duracza, poprzez istniejący wjazd na drogę wewnętrzną, prostopadłą do ul. Duracza. Wzdłuż północno-wschodniej granicy działek inwestycji wytyczona jest działka drogowa (niegdyś pełniąca funkcję wjazdu na parking i teren wokół dawnego pawilonu usługowo-handlowego), będąca obecnie wewnętrzną, ślepą uliczką dojazdową (i jednocześnie dodatkowym dojazdem do kościoła), zakończoną placem parkingowym na terenie kościelnym. Wzdłuż omawianej działki dojazdowej zaprojektowano zatokę postojową dla osób wysiadających oraz min. 9 miejsc parkingowych naziemnych (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych), pozostawiając przełotowość owej tylnej uliczki, dla zapewnienia dojazdu i dostępu do budynków i działek sąsiednich. Wjazd do garażu podziemnego zlokalizowano bezpośrednio z opisanej powyżej ulicy bez nazwy, prostopadłej do ul. Duracza i równoległej do ul. Broniewskiego, na tyłach projektowanego budynku, w jego części wschodniej.

PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI

Powierzchnia terenu inwestycji to: działka ew. nr 5/5 o pow. 2721 m² + działka ew. nr 5/6 o pow. 1765 m² + działka ew. nr 18 o pow. 38 m² = 4524 m²;

Powierzchnia terenu inwestycji wraz z działką ew. nr 5/4 stanowiącą dojazd - 4524 m² + 711 m² = 5235 m²;

Powierzchnia zabudowy kubaturowej: 2400 m² (w tym budynku ochrony i stacji trafo);

Wskaźnik pow. zabudowy do pow. terenu budowlanego: 2400 m² : 4524 m² = 0,53;

Szerokość elewacji frontowej od ul. Duracza – około 36 m;

Szerokość elewacji frontowej od ul. Broniewskiego – około 90 m;

Wysokość od ul. Broniewskiego 17 m; w głębi działki 25 m;

Ilość miejsc parkingowych: 144 w garażu podziemnym i 9 naziemnych;

Dach – płaski.

STAN ISTNIEJĄCY I PRAWNY TERENU INWESTYCJI

Wskazany przez inwestora teren inwestycji oznaczony na załącznikach graficznych literami ABCDEFGHA o powierzchni około 11557 m² przy ul. Broniewskiego i ul. Duracza stanowi: teren budowlany o powierzchni 4524 m², pozostała część stanowi teren przeznaczony na komunikację i infrastrukturę. Na działce obecnie znajdują się następujące obiekty istniejącej zabudowy przeznaczone przez inwestora do rozbiórki: opuszczony i niszczący dawny pawilon usługowo-handlowy, dwa małe parkingi utwardzone (w ukształtowanej zatoczce jeden rząd 12 stanowisk oraz wzdłuż rampy dawnego pawilonu rząd 7 stanowisk), jeden tymczasowy drewniano-metalowy obiekt handlowy. Pozostała część terenu porośnięta jest krzakami i nielicznymi drzewkami.

Na terenie zlokalizowana jest sieć ciepłownicza 2xDN200mm (pomiędzy komorami H6L9/L1 i H6/L9/L2) oraz przyłącze s.c. 2xDN50mm do pawilonu przy ul. Broniewskiego 48, jak również przewód wodociągowy DN 150 mm i kanał ogólnospławny Ø 0,30 m.

Według ewidencji gruntów Biura Geodezji i Katastru Wydziału Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków Urzędu m.st. Warszawy w/w teren inwestycji, stanowią w obrębie 7-05-15 działki:

- działka nr ew. 5/4 (*Duracza*) o pow. 711 m², *użytek: Bp-grunty niezabudowane*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa;
- działka nr ew. 5/5 (*Broniewskiego 48*) o pow. 2721 m², *użytek: Bi-inne tereny zabudowane*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa;
- działka nr ew. 5/6 (*Broniewskiego*) o pow. 1765 m², *użytek: Bi-inne tereny zabudowane*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa;
- działka nr ew. 18 (*Broniewskiego – Duracza*) o pow. 38 m², *użytek: Bi-inne tereny zabudowane*, właściciel - Skarb Państwa, władający - Parafia Rzymskokatolicka Zesłania Ducha Świętego;

oraz części działek:

- część działki nr ew. 15/1 (*Duracza*), *użytek: B- tereny mieszkaniowe*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa; użytkownik wieczysty – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domhut”;
- część działki nr ew. 5/9 (*Duracza, Broniewskiego*), *użytek: B- tereny mieszkaniowe*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa;
- część działki nr ew. 1 (*ul. Duracza*), *użytek: dr-drogi*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa, trwały zarząd – Zarząd Dróg Miejskich,
- część działki nr ew. 20 (*Broniewskiego – Duracza*), *użytek: Bi-inne tereny zabudowane*, właściciel i władający - Parafia Rzymskokatolicka Zesłania Ducha Świętego;
- część działki nr ew. 22/2 (*ul. Broniewskiego*), *użytek: dr-drogi*, właściciel – Skarb Państwa, trwały zarząd – Zarząd Dróg Miejskich,

w obrębie 7-05-13 części działek:

- część działki nr ew. 165 (*ul. Broniewskiego*), *użytek: dr-drogi*, właściciel – Skarb Państwa, trwały zarząd – Zarząd Dróg Miejskich,
- część działki nr ew. 166 (*ul. Duracza*), *użytek: dr-drogi*, właściciel - Miasto Stołeczne Warszawa, trwały zarząd – Zarząd Dróg Miejskich.

OBSZAR DO ANALIZY

Zgodnie z § 3 i § 9 ust. 3 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o warunki zabudowy, wyznaczono wokół terenu inwestycji oznaczonego literami ABCDEFGHA granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość jego frontu, nie mniejszej jednak niż 50 m.

W myśl § 2 pkt 5 tego rozporządzenia, przez front należy rozumieć część terenu inwestycji, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę - w tym przypadku z ul. Duracza.

Wyznaczenie obszaru analizowanego, zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 25.01.2005r., II S.A./Bk 677/04), jest wskazaniem określającym, które spośród szeroko rozumianych działek sąsiednich będą stanowiły punkt odniesienia do ustalania „wymagań dotyczących nowej zabudowy”, o jakich mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1 oraz art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W konsekwencji wszystkie działki znajdujące się na obszarze analizowanym należy uznać, w ujęciu funkcjonalnym, za działki sąsiednie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na wyznaczonym obszarze analizowanym przeprowadzono 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.

ANALIZA OBSZARU I WNIOSKI

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W granicach wyznaczonego obszaru analizowanego znalazły się całe działki oraz części działek przy: ul. Broniewskiego, ul. Duracza, ul. Magiera, ul. Perzyńskiego, ul. Broniewskiego i ul. Kochanowskiego.

1. Funkcja obszaru

Obszar analizowany nie jest jednolity pod względem funkcjonalnym. Dominuje w nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lecz ważną funkcję stanowią obiekty z zakresu: kultury, oświaty, nauki, zdrowia, handlu i usług.

Od strony północnej teren sąsiaduje z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o wysokości XI kondygnacji, od strony wschodniej z terenem kościelnym tj. budynkiem kościoła i zabudową administracyjną Parafii Rzymskokatolickiej *Zesłania Ducha Świętego* i Parkiem Olszyna, od strony południowej z ul. Broniewskiego (o znaczeniu powiatowym) i od strony zachodniej z ul. Duracza (o znaczeniu powiatowym).

W obszarze analizowanym, na działkach sąsiednich dostępnych z ul. Duracza znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne (niektóre z usługami w parterach): XI kondygnacyjne przy ul. Duracza 4, 4A, 8; X kondygnacyjne przy ul. Duracza 7, 11, IV kondygnacyjny przy ul. Duracza 5A oraz III-kondygnacyjny budynek biurowy przy ul. Duracza 6.

Na działkach sąsiednich dostępnych z ul. Broniewskiego znajdują się: przy ul. Broniewskiego 44 - budynek kościoła oraz III kondygnacyjny budynek parafialny i IV kondygnacyjny budynek administracyjny, budynki mieszkalne wielorodzinne: XI kondygnacyjne przy ul. Broniewskiego 57, 61, 63, X kondygnacyjny przy ul. Broniewskiego 54, V kondygnacyjne przy ul. Broniewskiego nr 39, 41, 43, 45, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 53A, 55, II kondygnacyjne budynki biurowo-handlowo-usługowe przy ul. Broniewskiego 56, 56A, 37, I kondygnacyjne pawilony handlowo-usługowe przy ul. Broniewskiego 69 i 37A oraz Spółdzielczy Dom Handlowy przy ul. Broniewskiego 65.

Ponadto w obszarze analizowanym znajdują się: III kondygnacyjny budynek Szkoły Podstawowej Nr 293 *im. Jana Kochanowskiego* przy ul. Kochanowskiego 8 oraz I kondygnacyjny budynek Przedszkola Publicznego Nr 105 przy ul. Kochanowskiego 10, IV i V kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Magiera, ul. Perzyńskiego i ul. Kochanowskiego, jak również I kondygnacyjne pawilony handlowo-usługowe, stacje trafo i boksy garażowe.

Pozostały teren znajdujący się w obszarze analizowanym to: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - Park Olszyna - rejon ul. Broniewskiego, ul. Duracza i Trasy Armii Krajowej, tereny niezabudowane stanowiące parkingi – rejon ul. Broniewskiego, które nie będą brane pod uwagę w analizie.

Wniosek:

Sposób zagospodarowania działek sąsiednich pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, ponieważ planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa” dla istniejącej zabudowy usługowej z zakresu kultury, nauki i oświaty.

2. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć: bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren inwestycji przylega do dróg powiatowych ul. Broniewskiego i ul. Duracza.

Według danych z ewidencji gruntów, część terenu inwestycji tj. część działek ew. nr 1 i nr 22/2 w obrębie 7-05-15 oraz 165 i 166 w obrębie 7-05-13 stanowi *użytek: drogi- ul. Broniewskiego i ul. Duracza*.

Ulice: Broniewskiego i Duracza posiadają kategorię dróg powiatowych zgodnie z Uchwałą nr XLVIII/568/02 Rady Powiatu Warszawskiego z dnia 28.08.2002 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg publicznych do kategorii dróg powiatowych XXXVII/846/2004 Rady m.st. Warszawy.

Wniosek:

Teren posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej ul. Duracza.

Wskazania: program parkingowy dla inwestycji realizować na terenie działki własnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych stref parkowania w mieście, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r.

3. Uzbrojenie terenu

Do wniosku o warunki zabudowy zostały załączone wstępne umowy przyłączenia, zawarte pomiędzy MPWiK, SPEC S.A., RWE Stoen Operator Sp. z o.o. gestorami sieci - a inwestorem:

- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. - pismo z dnia 29.10.2010 r. znak: TD-660-840/296891/7547/2010;
- Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. - pismo z dnia 19.11.2010 r. znak: H/HPW/MP/Z-07-0071_1/inf/1689/603 - 2/10;
- RWE Stoen Operator Sp. z o.o. - pismo z dnia 12.11.2010 r. znak: NDP/DL/09497/2010-ND-PW/DL/00001/2010.

Na terenie zlokalizowana jest sieć ciepłownicza 2xDN200mm (pomiędzy komorami H6L9/L1 i H6/L9/L2) oraz przyłącze s.c. 2xDN50mm do pawilonu przy ul. Broniewskiego 48, jak również przewód wodociągowy DN 150 mm i kanał ogólnospławny Ø 0,30 m.

Wniosek:

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Znajdujące się w granicach inwestycji *użytki: Bp-grunty niezabudowane, Bi-inne tereny zabudowane, B-tereny mieszkaniowe i dr - drogi*, w świetle obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454) - nie są użytkami rolnymi ani gruntami leśnymi.

Ponadto przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.), nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast - zgodnie z art. 1. ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2008 r. Nr 237, poz. 1667) obowiązującej od dnia 1.01.2009 r.

Wniosek:

Wobec powyższego spełniony jest warunek zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

- Ustawa-Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150);
Planowana inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397) w rozumieniu art. 51 w/w ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) rozważono wpływ przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Analiza wykazała, że wnioskowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

- Wskazany przez inwestora teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony określonymi przez przepisy:
- ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm)
- ustawy o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.).

Wniosek:

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inne akty prawne:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzone Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. Rady m.st. Warszawy – wytyczne do planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami w/w studium teren inwestycji przy ul. Broniewskiego i ul. Duracza (działki ew.: nr 5/4, nr 5/5, nr 5/6 i nr 18 w obrębie 7-05-15) położony jest w obrębie strefy miejskiej **M1. 20** – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których:

- ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej , z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Aby sprawdzić zgodność projektowanej zabudowy usługowej (Wyższej Uczelni) z podanym wyżej 40% wskaźnikiem w/w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, dokonano wyliczeń poszczególnych działek w strefie M1.20. Powierzchnia całej strefy M1.20 wynosi 123 316 m².

Tereny o funkcji usługowej to:

- teren Gimnazjum przy ul. Perzyńskiego 10 o pow. 11503 m²,
- teren z budynkiem handlowym przy ul. Magiera 2A o pow. 1043 m²,
- teren z budynkiem biurowym przy ul. Duracza 6 o pow. 1756 m²,
- teren kościoła wraz z budynkami przy ul. Broniewskiego 44 o pow. 8326 m²
- teren pod projektowaną inwestycję – Wyższą Uczelnię – 4524 m²

W sumie powierzchnia zabudowy usługowej (wraz z projektowaną) w strefie miejskiej M1.20 wynosi 27 152 m².

Wyliczony % funkcji usługowej w strefie miejskiej M1. 20 (wraz z terenem przeznaczonym pod projektowaną funkcję usługową tj. Wyższą Uczelnię) – 20%.

Projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami w/w studium.

Dokonano również wizji w terenie, przeprowadzono analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Do analizy wykorzystano materiały będące w posiadaniu Urzędu Dzielnicy Bielany, w postaci wydruku z Geo-mapy, danych z systemu ISEG o powierzchni działek i powierzchni zabudowy, akta budowlane oraz informacje o stanie istniejącym uzyskane w terenie.

Zgodnie § 2. pkt 3. w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez cechach zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

1. Linia zabudowy - sposoby ustalania wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r.:

§ 4. ust. 1 Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 4. ust. 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

§ 4. ust. 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. ust. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

OD STRONY UL. BRONIEWSKIEGO

Ad. § 4 ust.1

Ust. 1 znajduje zastosowanie.

Ad. § 4 ust. 2, 3 i 4

Nie mają zastosowania.

Wniosek:

Od strony ul. Broniewskiego wyznacza się obowiązującą linię nowej zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej tj. nr ew. 167 w obrębie 7-05-13 przy ul. Broniewskiego 50 i 52.

OD STRONY UL. DURACZA

Ad. § 4 ust.1, 2 i 3

Nie mają zastosowania.

Ad. § 4 ust. 4

Ust. 4 znajduje zastosowanie.

Wniosek:

Od strony ul. Duracza dopuszcza się wyznaczenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy wyznaczonej przez budynek przy ul. Duracza 4.

Z uwagi na eksponowany, narożnikowy charakter zabudowy, dopuszcza się dodatkowo skos nieprzekraczalnej linii zabudowy - od narożnika ulic: Broniewskiego i Duracza.

Od narożnika ulic: Broniewskiego i Duracza dopuszcza się skos nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy, która pokrywa się z propozycją przebiegu projektowanych linii rozgraniczających w/w ulic opracowanymi przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju i przekazanymi przez Wydział Polityki Rozwoju Infrastruktury Technicznej Miasta Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy przy piśmie z dnia 16.11.2007 r. znak: PT/20977/0223/576-LR/07/JM. Potwierdzenie aktualności w/w linii uzyskano w piśmie z dnia 29.03.2011 r. znak: AM-WPT-JMI-0724-119-2-11 LR – 189/11.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki - sposoby ustalania wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.:

§ 5 ust. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

§ 5 ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Ad. § 5 ust. 1

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru analizowanego wynosi $46743 \text{ m}^2 : 224649 \text{ m}^2 = 0,21$ (tabela 1).

Tabela 1

| Nr | Działka i adres | Funkcja zabudowy | Powierzchnia działki w m ² | Powierzchnia zabudowy w m ² | Wskaźnik |
|----|---|---|---------------------------------------|---|----------|
| 1 | dz. nr 15/1 obr. 7-05-15 ul. Duracza 4 | budynek mieszkalny wielorodzinny XI kond. | 5874 | 993 | 0,17 |
| 2 | dz. nr 5/9 obr. 7-05-15 ul. Duracza 4A ul. Duracza 8 | 2 budynki mieszkalne wielorodzinne XI kond. pawilon handlowy stacja trafo | 18656 | 807+1223+14+58 =2102 | 0,11 |
| 3 | dz. nr 19/2 obr. 7-05-15 ul. Broniewskiego 44 | kościół bud. parafialny III kond budynek adm. IV kond | 8326 | 1438+499+254= 2191 | 0,27 |
| 4 | dz. nr 14 obr. 7-05-15 ul. Duracza 6 | budynek biurowy III kond. | 1756 | 541 | 0,31 |
| 5 | część dz. między ul. Duracza, Magiera i Perzyńskiego obr. 7-05-13 ul. Duracza 11 ul. Duracza 7 ul. Duracza 5A ul. Magiera 4 ul. Magiera 6 ul. Magiera 8 ul. Magiera 8A ul. Magiera 10 ul. Perzyńskiego 8A | 2 budynki mieszkalne wielorodzinne X kond. 7 budynków mieszkalnych wielorodz. IV kond. 38 boksów garaż. | ok. 30226 | 693+670+601+260+701+261+591+702+682+646= 5807 | 0,19 |
| 6 | dz. nr 57/17 obr. 7-05-13 ul. Magiera 2 | budynek handlowy-sklep spożywczy, piekarnia | 1043 | 592 | 0,57 |
| 7 | dz. nr 114 obr. 7-05-13 ul. Duracza 11A | budynek mieszkalny wielorodzinny V kond. z usługami w parterze | 2965 | 828 | 0,28 |
| 8 | dz. nr 146/1 obr. 7-05-13 ul. Perzyńskiego 8 ul. Magiera 16 ul. Magiera 14 ul. Magiera 12 ul. Magiera 12A | 3 budynki mieszkalne wielorodzinne IV kond. 2 budynki mieszkalne wielorodzinne V kond. stacja trafo | 9348 | 672+1349+689+256+583+36=3585 | 0,39 |
| 9 | dz. nr 156 obr. 7-05-13 ul. Magiera 11 ul. Magiera 9 ul. Magiera 7 ul. Magiera 7A | 2 budynki mieszkalne wielorodzinne IV kond. 1 bud. wielorodzinny V kond. z usługami w parterze 1 bud. wielor. X kond. | 10379 | 684+590+672+694=2640 | 0,26 |
| 10 | dz. nr 167 obr. 7-05-13 ul. Broniewskiego 56A ul. Broniewskiego 56 ul. Perzyńskiego 2 ul. Broniewskiego 54 ul. Broniewskiego 52 ul. Broniewskiego 50 ul. Magiera 5 ul. Magiera 3 ul. Magiera 3A ul. Magiera 1 | bud. biurowy II kond. (bank, studio wizazu) bud. usługowy II kond. (sklep AGD, lecznica) paw. handlowy stacja trafo budynek mieszkalny wielorodzinny X kond. 3 budynki mieszkalne wielorodzinne V kond. 3 budynki mieszkalne wielorodzinne IV kond. | 17719 | 334+350+29+153+33+709+656+664+703+592+260+1370=5853 | 0,33 |

| | | | | | |
|------------------------|--|---|--------|---|------|
| 11 | dz. nr 2 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 69 | 5 pawilonów handlowo-usługowych I kond. restauracja, studio reklamy, apteka, sklep obuwniczy | 804 | 207+134+94+43 +23=501 | 0,63 |
| 12 | dz. nr 4 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 65 | Spółdzielczy Dom Handlowy I kond. | 6694 | 3005 | 0,45 |
| 13 | dz. nr 6/1 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 61 ul. Broniewskiego 63 ul. Broniewskiego 57 | 3 budynki mieszkalne wielorodzinne XI kond. stacja trafo | 11148 | 356+352+354+59 =1121 | 0,10 |
| 14 | dz. nr 6/2 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 59A | budynek handlowo- usługowy II kond. pocztą, apteka, meble | 7107 | 1311 | 0,19 |
| 15 | dz. nr 8/23 obr. 7-06- 03 ul. Kochanowskiego 16A ul Kochanowskiego 16 ul Kochanowskiego 14 ul Kochanowskiego 14A, 14B, 14C ul Kochanowskiego 12 ul. Kochanowskiego 12A, 12B, 12C | 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kond. pawilon handlowy | 22330 | 393+385+396+39 2+388+391+371 +367+377+382+ 13=3855 | 0,17 |
| 16 | dz. nr 8/11 obr. 7-06- 03 | budynek mieszkalny wielorodzinny VI kond | 7670 | 1368 | 0,18 |
| 17 | dz. nr 8/22 obr. 7-06- 03 ul. Broniewskiego 55 ul. Broniewskiego 53 ul. Broniewskiego 53A ul. Broniewskiego 51 ul. Broniewskiego 49 ul. Broniewskiego 47 | 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kond. stacja trafo 2 pawilony handlowe | 15260 | 356+364+359+35 9+362+366+35+ 17+11=2229 | 0,15 |
| 18 | dz. nr 12 obr. 7-06-03 ul. Kochanowskiego 8 | Szkoła Podstawowa Nr 293 im. Jana Kochanowskiego III kond. | 12180 | 1547 | 0,13 |
| 19 | dz. nr 11 obr. 7-06-03 ul. Kochanowskiego 10 | Przedszkole Nr 105 I kond. | 3948 | 395 | 0,10 |
| 20 | dz. nr 8/21 obr. 7-06- 03 ul. Kochanowskiego 6 ul. Kochanowskiego 4 ul. Kochanowskiego 2 ul. Broniewskiego 45 ul. Broniewskiego 43 ul. Broniewskiego 39 ul. Kochanowskiego 4A | 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kond. 2 stacje trafo pawilon handlowy | 27597 | 1354+1357+1336 +368+367+369+ 364+35+36+36= 5622 | 0,20 |
| 21 | dz. nr 20 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 37 ul. Broniewskiego 37A | budynek handlowo- usługowy II kond. grawer, apteka, meble pawilon handlowy z glazurą | 3619 | 625+32=657 | 0,18 |
| średni wskaz nik | 31386 : 118393 = 0,21 | SUMA | 224649 | 46743 | |

W obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany, w zależności od funkcji i charakteru zabudowy i kształtuje się w przedziale – od 0,10 do 0,63.

Średni współczynnik zabudowy dla tego obszaru wynosi $46743 : 224649 = 0,208 \sim 0,21$, przy czym dla funkcji usługowej (kultura, nauka, oświata, handel) wskaźnik ten wynosi $10740 : 45477 = 0,236 \sim 0,24$. Wymienione w w/w tabeli placówki kulturalne i oświatowe tj. kościół, szkoła i przedszkole, położone są na działkach o dużej powierzchni zagospodarowanej jako teren zielony, o wskaźniku zabudowy 0,27, 0,13 i 0,10 (ul. Broniewskiego 44, ul. Kochanowskiego 8 i 10).

Ponadto zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie, która powstała w latach 70-tych jest bardzo ekstensywna. Budynki są usytuowane na działkach o dużej powierzchni, zagospodarowanej ciągami pieszo-jezdnymi, dojściami do budynków, parkingami naziemnymi, placami zabaw dla dzieci w otoczeniu terenów zielonych.

W związku z powyższym, w/w wskaźniki, na podstawie § 5 ust. 1 w/w rozporządzenia nie są adekwatne do wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek, ponieważ działki w obszarze analizowanym są bardzo zróżnicowane pod względem wielkości i powierzchni zabudowy na co wskazuje Tabela 1 i wynikające z niej obliczenia.

Ad. § 5 ust. 2

Wobec powyższego, zachodzi przesłanka do zastosowania § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia. Przepis ten odsyła do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Z uwagi na czynniki wymienione w w/w §, dla terenu objętego wnioskiem (przeznaczonego pod zabudowę kubaturową), można dopuścić wskaźnik - max. 0,53 ($2400 \text{ m}^2 : 4524 \text{ m}^2$) zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. większy niż średni dla obszaru analizowanego, w oparciu o § 5 ust. 2 rozporządzenia, ponieważ takie narożnikowe rozwiązanie zabudowy na terenie eksponowanym, nie spowoduje zakłócenia ładu przestrzennego w najbliższym otoczeniu. Sąsiedztwo kościoła (na dużym terenie zielonym), spełniającego funkcję usług kultury i projektowany budynek siedziby Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej tj. Wyższej Uczelni, spełniającej funkcję usług nauki i oświaty, wzajemnie się dopełniają i tworzą wspólne rozwiązanie funkcjonalne dla tego rejonu.

Współczynniki w obszarze analizowanym dla poszczególnych działek kształtują się od 0,10 do 0,63, przy czym ten najwyższy występuje na działce o funkcji usługowej, znajdującej się również u zbiegu ulic (adekwatnie jak teren wnioskowany) tj. ul. Broniewskiego i ul. Rudnickiego (drog również o znaczeniu powiatowym).

Wskaźnik 0,53 został określony przez inwestora przy maksymalnej projektowanej zabudowie działki możliwej przy pozostałych ograniczeniach przestrzennych. Gdyby włączyć do wyliczeń działkę ew. nr 5/4 o powierzchni 711 m^2 stanowiącą dojazd (jak jest w przypadku działek położonych w obszarze analizowanym, np. dz. ew. nr 8/23 czy dz. ew. nr 8/22 w obrębie 7-06-03), to powierzchnia terenu inwestycji wynosiłaby 5235 m^2 . Przy proponowanej przez inwestora powierzchni zabudowy 2400 m^2 , wskaźnik ten wyniósłby 0,458, tj. około 0,46.

Wskaźnik proponowany 0,53 dla zabudowy o unikatowym charakterze usługowym, jest możliwy do zaakceptowania w rozumieniu zachowania ładu przestrzennego w warunkach miejskich, pod warunkiem dostosowania projektu budowlanego do wymagań wynikających z § 13 i § 60 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, dotyczących przestaniania obiektów i czasu nasłonecznienia.

Wniosek:

Dopuszcza się wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu budowlanego na max. 0,53 - zgodnie z § 5 ust. 2.

Wskazania: jednocześnie należy zapewnić udział powierzchni biologicznej czynnej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

3. Szerokość elewacji frontowej - sposoby ustalania wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.

§ 6 ust. 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%.

§ 6 ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Średnia szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, wynosi $2629 \text{ m} : 83 = 31,67 \text{ m}$ (tabela 2).

Tabela 2

| Nr | Działka i adres | Funkcja zabudowy | Szerokość elewacji frontowej w m | Wysokość budynku w m | Rodz. dachu |
|----|---|---|--|--|--|
| 1 | dz. nr 15/1 obr. 7-05-15 ul. Duracza 4 | budynek mieszkalny wielorodzinny XI kond. | 12 | 33,9 | płaski |
| 2 | dz. nr 5/9 obr. 7-05-15 ul. Duracza 4A ul. Duracza 8 | 2 budynki mieszkalne wielorodzinne XI kond. pawilon handlowy stacja trafo | 74 110 6 10 | 33,9 33,9 4,9 4,9 | płaski płaski płaski płaski |
| 3 | dz. nr 19/2 obr. 7-05-15 ul. Broniewskiego 44 | kościół bud. parafialny III kond budynek adm. IV kond | 44 28 26 | 15 10,7 7,8 | wielopad. płaski płaski |
| 4 | dz. nr 14 obr. 7-05-15 ul. Duracza 6 | budynek biurowy III kond. | 16 | 12 | płaski |
| 5 | część dz. między ul. Duracza, Magiera i Perzyńskiego obr. 7-05-13 ul. Duracza 11 ul. Duracza 7 ul. Duracza 5A ul. Magiera 4 ul. Magiera 6 ul. Magiera 8 ul. Magiera 8A ul. Magiera 10 ul. Perzyńskiego 8A | 2 budynki mieszkalne wielorodzinne X kond. 7 budynków mieszkalnych wielorodz. IV kond. 38 boksów garaż. | 52 52 56 26 10 26 10 10 62 | 31 31 13,6 13,6 13,6 13,6 13,6 13,6 13,6 | płaski płaski płaski płaski płaski płaski płaski płaski płaski |
| 6 | dz. nr 57/17 obr. 7-05-13 ul. Magiera 2 | budynek handlowy-sklep spożywczy, piekarnia | 50 | 4,9 | płaski |
| 7 | dz. nr 114 obr. 7-05-13 ul. Duracza 11A | budynek mieszkalny wielorodzinny V kond. z usługami w parterze | 50 | 17 | płaski |
| 8 | dz. nr 146/1 obr. 7-05-13 ul. Perzyńskiego 8 ul. Magiera 16 ul. Magiera 14 ul. Magiera 12 ul. Magiera 12A | 3 budynki mieszkalne wielorodzinne IV kond. 2 budynki mieszkalne wielorodzinne V kond. stacja trafo | 12 90 10 24 10 6 | 13,6 17 13,6 13,6 17 4,9 | płaski płaski płaski płaski płaski płaski |
| 9 | dz. nr 156 obr. 7-05-13 ul. Magiera 11 ul. Magiera 9 ul. Magiera 7 ul. Magiera 7A | 2 budynki mieszkalne wielorodzinne IV kond. 1 bud. wielorodzinny V kond. z usługami w parterze 1 bud. wielor. X kond. | 72 18 60 14 | 13,6 13,6 17 31 | płaski płaski płaski płaski |
| 10 | dz. nr 167 obr. 7-05-13 ul. Broniewskiego 56A ul. Broniewskiego 56 ul. Perzyńskiego 2 ul. Broniewskiego 54 | bud. biurowy II kond. (bank, studio wizażu) bud. usługowy II kond. (sklep AGD, lecznica) paw. handlowy | 24 18 20 6 16 | 7,8 7,8 4,9 4,9 31 | płaski płaski płaski płaski płaski |

| | | | | | |
|----|--|--|---|---|--|
| | ul. Broniewskiego 52 ul. Broniewskiego 50 ul. Magiera 5 ul. Magiera 3 ul. Magiera 3A ul. Magiera 1 | stacja trafo budynek mieszkalny wielorodzinny X kond. 3 budynki mieszkalne wielorodzinne V kond. 3 budynki mieszkalne wielorodzinne IV kond. | 62 62 10 16 26 90 | 17 17 17 13,6 13,6 13,6 | plaski plaski plaski plaski plaski plaski |
| 11 | dz. nr 2 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 69 | 5 pawilonów handlowo-usługowych I kond. restauracja, studio reklamy, apteka, sklep obuwniczy | 44 | 4,9 | plaski |
| 12 | dz. nr 4 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 65 | Spółdzielczy Dom Handlowy I kond. | 56 | 6 | plaski |
| 13 | dz. nr 6/1 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 61 ul. Broniewskiego 63 ul. Broniewskiego 57 | 3 budynki mieszkalne wielorodzinne XI kond. stacja trafo | 18 18 18 8 | 33,9 33,9 33,9 4,9 | plaski plaski plaski |
| 14 | dz. nr 6/2 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 59A | budynek handlowo- usługowy II kond. pocztą, apteka, meble | 72 | 7,8 | plaski |
| 15 | dz. nr 8/23 obr. 7-06-03 ul. Kochanowskiego 16A ul. Kochanowskiego 16 ul. Kochanowskiego 14 ul. Kochanowskiego 14A, 14B, 14C ul. Kochanowskiego 12 ul. Kochanowskiego 12A, 12B, 12C | 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kond. pawilon handlowy | 34 34 34 34 34 34 34 34 34 4 | 17 17 17 17 17 17 17 17 17 4,9 | plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski |
| 16 | dz. nr 8/11 obr. 7-06-03 | budynek mieszkalny wielorodzinny VI kond | 98 | 17,4 | plaski |
| 17 | dz. nr 8/22 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 55 ul. Broniewskiego 53 ul. Broniewskiego 53A ul. Broniewskiego 51 ul. Broniewskiego 49 ul. Broniewskiego 47 | 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kond. stacja trafo 2 pawilony handlowe | 34 34 34 34 34 5 4 4 | 17 17 17 17 17 4,9 4,9 4,9 | plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski |
| 18 | dz. nr 12 obr. 7-06-03 ul. Kochanowskiego 8 | Szkoła Podstawowa Nr 293 im. Jana Kochanowskiego III kond. | 75 | 13 | plaski |
| 19 | dz. nr 11 obr. 7-06-03 ul. Kochanowskiego 10 | Przedszkole Nr 105 I kond. | 22 | 6,5 | plaski |
| 20 | dz. nr 8/21 obr. 7-06-03 ul. Kochanowskiego 6 ul. Kochanowskiego 4 ul. Kochanowskiego 2 ul. Broniewskiego 45 ul. Broniewskiego 43 ul. Broniewskiego 41 ul. Broniewskiego 39 ul. Kochanowskiego 4A | 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kond. 2 stacje trafo pawilon handlowy | 12 12 12 34 34 34 34 6 6 7 | 17 17 17 17 17 17 17 4,9 4,9 4,9 | plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski plaski |
| 21 | dz. nr 20 obr. 7-06-03 ul. Broniewskiego 37 ul. Broniewskiego 37A | budynek handlowo- usługowy II kond. grawer, apteka, meble pawilon handlowy z glazurą | 46 6 | 7,8 4,9 | plaski plaski |
| | | 83 budynki SUMA | 2629 | 1229,4 | |

Z uwagi na eksponowany, narożnikowy charakter zabudowy, przyjmuje się dwie elewacje frontowe: od strony ul. Duracza i od strony ul. Broniewskiego. Wg koncepcji inwestora elewacja frontowa od ul. Duracza wynosi ok. 36 m, a od ul. Broniewskiego ok. 90 m.

Z powyższych wyliczeń wynika (Tabela 2), że średnia szerokość elewacji frontowych istniejących budynków na działkach w obszarze analizowanym wynosi $2629 \text{ m} : 83 = 31,67 \text{ m}$, co z tolerancją do 20% daje szerokość od 25,4 m - do 38 m.

W związku z powyższym, na podstawie § 6 ust. 1 ustala się szerokość elewacji frontowej od strony ul. Duracza na max. 36 m, odpowiednio do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%.

Nie znajduje zastosowania § 6 ust. 1 rozporządzenia w stosunku do szerokości elewacji frontowej od strony ul. Broniewskiego, ponieważ szerokość proponowana przez wnioskodawcę wynosi około 90,0 m, więc nie mieści się w średniej szerokości elewacji frontowych zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%.

Ad. § 6 ust. 2

Wobec powyższego, w stosunku do szerokości elewacji frontowej od strony ul. Broniewskiego zachodzi przesłanka do zastosowania § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia. Przepis ten odsyła do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są zróżnicowane w zależności od funkcji i charakteru zabudowy, czasem w zależności od szerokości i kształtu działek lub okresu w którym powstały – zawierają się w przedziale od 4 m - do 110 m.

Z uwagi na czynniki wymienione w w/w §, dla terenu objętego wnioskiem (przeznaczonego pod zabudowę kubaturową), można dopuścić wyznaczenie elewacji frontowej na max. 90 m, zgodnie z wnioskiem inwestora, jako mieszczącej się w przedziale szerokości elewacji frontowych budynków znajdujących się w obszarze analizowanym, wynoszących jak wyżej.

Wniosek:

Dopuszcza się wyznaczenie szerokości elewacji frontowej od strony ul. Duracza dla nowej zabudowy na max. 36 m - zgodnie z § 6 ust. 1.

Dopuszcza się wyznaczenie szerokości elewacji frontowej od strony ul. Broniewskiego dla nowej zabudowy na max. 90 m - zgodnie z § 6 ust. 2.

Wskazania: projektowany obiekt w zakresie usytuowania musi spełniać wymogi z w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - sposoby ustalania wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.

§ 7 ust. 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.

§ 7 ust. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

§ 7 ust. 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.

§ 7 ust. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Ad. § 7 ust. 1 i 2

Nie znajduje zastosowania ustęp 1 i 2, ponieważ wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach sąsiednich przy ul. Broniewskiego i ul. Duracza tworzą uskok. Jedynie część niższa (17 m) zaprojektowana od strony ul. Broniewskiego nawiązuje

wysokością do zabudowań na działce sąsiedniej (nr ew. 167 w obrębie 7-05-13) tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kondygnacyjnych o wysokości 17 m.

Ad. § 7 ust. 3

W związku z tym została zbadana możliwość zastosowanie § 7 ust. 3. Średnia wysokość na obszarze analizowanym wynosi $1229,4 \text{ m} : 83 = 14,81 \text{ m}$. (Tabela 2).

Nie znajduje zastosowania § 7 ust. 3 rozporządzenia, ponieważ wysokość projektowanego budynku została określona na 17 m (wzdłuż ul. Broniewskiego – III - IV kondygnacje) i 25 m (w głębi terenu inwestycji – VI kondygnacji).

Ad. § 7 ust. 4

Wobec powyższego, zachodzi przesłanka do zastosowania § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia. Wysokości budynków w obszarze analizowanym są zróżnicowane w zależności od funkcji i charakteru zabudowy i wynoszą od I do XI kondygnacji - co daje od 4,9 m – do 33,9 m. Budynki mieszkalne wielorodzinne mają wysokości IV, V, VI, X i XI kondygnacji, czyli od 13,6 m do 33,9 m. Projektowany budynek siedziby Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej, składający się z kilku elementów przestrzennych o zróżnicowanej wysokości od II do VI kondygnacji, nawiązuje swoją wysokością do otaczającej go zabudowy. Część niższa (17 m) zaprojektowana od strony ul. Broniewskiego nawiązuje wysokością do zabudowań na działce sąsiedniej (nr ew. 167 w obrębie 7-05-13) tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych V kondygnacyjnych o wysokości 17 m, natomiast część wyższa (25 m) nawiązuje wysokością do budynków usytuowanych na działkach ew.: nr 15/1 (ul. Duracza 4) i nr 5/9 (ul. Duracza 4A i Duracza 8) tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych XI kondygnacyjnych o wysokości 33,9 m.

Wniosek:

Dopuszcza się wyznaczenie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych nowej zabudowy (do najwyższego punktu dachu) na max. 17 m (od strony ul. Broniewskiego) i max 25 m (w głębi terenu inwestycji) - zgodnie z § 7 ust. 4, ponieważ są one mniejsze od wysokości istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, która wynosi 33,9 m.

5. Geometria dachu - sposób ustalania wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.

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

W obszarze analizowanym występują wyłącznie dachy płaskie lub o niewielkich spadkach. Wyjątek stanowi na działce sąsiedniej budynek kościoła, ale jest to obiekt sakralny.

Wniosek:

Ustala się dach płaski dla nowej zabudowy, odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazały na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, a na podstawie wniosków z analiz określono w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora.

z up. ZARZĄDU DZIELNICY BIELANY
M. ST. WARSZAWY
Tomasz Dąbkowski
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bielany