

ZAŁACZNIK NR 10

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78



**ZARZĄD DZIELNICY OCHOTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

ul. Grójecka 17A, 02-021 Warszawa,
tel. 22 57 83 606, faks 22 57 83 509

ochota.sekretariat@um.warszawa.pl, www.urzadochota.waw.pl, www.um.warszawa.pl

UD-V-WAB.6730.43.2018.ENA

Warszawa, dnia 18 grudnia 2018 r.

**DECYZJA Nr 47/2018
o warunkach zabudowy**

Na podstawie: art. 59. ust.1, art. 60 oraz 61 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096),

art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875.), art.11 ust.3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1438), uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz.9485 ze zm.) w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy w brzmieniu nadanym uchwałą Nr XCIII/2729/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203, poz.6025) zmieniającą uchwałę w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy,

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 27.09.2018 r. i uzupełnionego w dniu 17.10.2018 r. przez pana Marcina Żmijewskiego, działającego na rzecz Akademii Pedagogii Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej z siedzibą w Warszawie,

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie zespołu budynków oświatowo-naukowych Akademii Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej przy ul. Szczęśliwickiej 40 w Warszawie, o nowy budynek dydaktyczno-naukowy z kondygnacją podziemną, parkingami naziemnymi i parking podziemny, na działkach ewid. 12/13, 12/15, 12/7, 19, 42 w obrębie 2-02-03, usytuowanych przy ul. Szczęśliwickiej i Kosińskiej w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.

Teren inwestycji obejmuje dz. ew. nr 20/1-cz, 22-cz i 43/1-cz z obrębu 2-02-03 dla potrzeb przebudowy istniejących zjazdów i infrastruktury.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFGHIJKL MNOPQA, tereny istniejących zjazdów z dróg publicznych przewidzianych do przebudowy oznaczono linią przerywaną i literą Z 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:

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

- Nieprzekraczalne linie zabudowy - w/g załącznika graficznego nr 1,
- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla sumy powierzchni zabudowy budynków istniejących i budynku projektowanego /obliczonej w/g normy PN-ISO 9836 pkt.5.1.2/, w odniesieniu do powierzchni terenu działki budowlanej objętej wnioskiem: ok. 32%;

W przypadku, gdy stropodach parkingu podziemnego lub kondygnacji podziemnej budynku dydaktyczno-naukowego będzie zaprojektowany poza obrysem kondygnacji nadziemnych i powyżej poziomu terenu, powierzchnię tego stropodachu należy wliczyć do powierzchni zabudowy;

- Na terenie inwestycji należy zapewnić nie mniej niż 18% powierzchni terenu biologicznie czynnej, w tym:
 - na dz. ew. 12/13 i 12/15 /łącznie/ teren biologicznie czynny musi stanowić nie mniej niż 70% sumy powierzchni tych działek;
 - dopuszcza się projektowanie powierzchni biologicznie czynnej na dachu podziemnego parkingu, przy czym jako teren biologicznie czynny należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - poza parkingiem podziemnym powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym;
 - powierzchnie parkingów, dojeżdż i dojazdów nie mogą być zaliczane do powierzchni biologicznie czynnej;

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
DZIAŁ DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowego budynku dydaktyczno-naukowego, jej gzymsu lub attyki /od strony ulicy Kopińskiej, przy wejściu głównym/: w nawiązaniu rzeczywistej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej V-kondygnacyjnej części budynku „B”, z dopuszczeniem do jej podwyższenia max. o 3,0 m, w celu uzyskania pomieszczeń o zwiększonej wysokości na ostatniej kondygnacji użytkowej;
- wysokość górnej krawędzi elewacji klatki schodowej parkingu podziemnego - do 4 m;
- Dachy płaskie, górne krawędzie połaci dachowych na wysokości do wysokości elewacji frontowych.
- Przez teren inwestycji przebiega linia ograniczeń wysokości zabudowy z uwagi na lokalizację w powierzchni stożkowej Lotniska Chopina. Maksymalna wysokość zabudowy (budynki wraz z urządzeniami i obiektami zlokalizowanymi na dachach) do 165 m n.p.m.
- Szerokość elewacji frontowej nowego budynku: od 48 do max. ok. 60 m /rzeczywistej szerokości działki budowlanej/;
- Ewentualna realizacja budynku w odległości mniejszej niż 4 m /dla ściany z oknami lub drzwiami/ lub 3 m /dla ściany bez okien lub drzwi/ od granicy z nr 12/14, możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Rozwiązania architektoniczno-budowlane należy projektować w nawiązaniu do rozwiązań zastosowanych przy realizacji istniejących budynków na terenie przy ul. Szczęśliwickiej 40.
- Niezbędna ilość miejsc parkingowych - wg. wskaźników określonych w pkt. 1.5 niniejszej decyzji.
- Zaleca się zastosowanie ażurowych nawierzchni projektowanych parkingów i dróg dojazdowych;
- Przebudowa sieci ciepłowniczej 2XDN 100 mm w celu usunięcia kolizji z projektowanym nowym budynkiem - na warunkach właściciela sieci.
- Przebudowa uzbrojenia terenu /instalacji i sieci wewnętrznych/ na terenie działki budowlanej w celu przyłączenia i zasilania projektowanego budynku - po uzgodnieniu z dostawcami mediów.
- projektowany wjazd na parking podziemny oraz rozmieszczenie miejsc parkingowych terenowych należy projektować ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa terenu usług oświaty i miejsc rekreacji dzieci i młodzieży

Szczegółowe usytuowanie projektowanych obiektów budowlanych rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1212) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799), ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405), ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 21),

- Inwestor jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
- Inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji;
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić wyłącznie w trybie obowiązujących przepisów rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu, przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z waloryzacją.

- Dla projektu gospodarki istniejącym zadrzewieniem należy uzyskać pozytywną opinię Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ochota.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- Wodociągi i kanalizacja na warunkach zawartych w piśmie MPWIK S.A z dnia 31.08.2016 r. znak PRO/DGR/WSW/WSK/660/840/226669/16/6482:

przyłączenie do przewodu wodociągowego DN 200 mm w ulicy Szczęśliwickiej, za pośrednictwem istniejącego przyłącza /po sprawdzeniu jego przepustowości i doborze wodomierza w dostosowaniu do nowych

potrzeb zespołu obiektów/ i wewnętrznej sieci wodociągowej usytuowanej na terenie własnym inwestora przy ul. Szczęśliwickiej 40;

- odprowadzenie ścieków: do istniejącego kanału ogólnospławnego 1,30x1,625m w ul. Szczęśliwickiej, za pośrednictwem istniejącego przykanalika /po sprawdzeniu jego przepustowości i stanu technicznego/ i wewnętrznej sieci kanalizacyjnej usytuowanej na terenie własnym inwestora przy ul. Szczęśliwickiej 40;
- odprowadzenie wód opadowych: w ograniczonej ilości do ww. kanału ogólnospławnego; dla nadmiaru wód opadowych na terenie inwestycji należy przewidzieć zbiornik retencyjny;
- w przypadku niedostatecznej przepustowości ww. przewodów przyłączeniowych w ramach inwestycji należy przewidzieć ich przebudowę po uzgodnieniu z gestorami sieci;
- ciepłownictwo: na warunkach zawartych w piśmie wydanym przez Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 11.06.2018 r. nr VVAW/EWT/18/1811009/1;
- elektroenergetyka: na warunkach wydanych przez INNOGY Stoen Operator zawartych w Warunkach przyłączenia gr III/IV z dnia 29.08.2018 r. nr ND\TN\11727\2018;
- na terenie inwestycji należy przewidzieć budowę stacji transformatorowej wraz z liniami zasilającymi;
- szczegółową lokalizację trafostacji należy uzgodnić z właścicielem sieci.
- telekomunikacja: przyłączenie do istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego na terenie własnym inwestora; dopuszcza się możliwość przyłączenia projektowanego budynku do sieci dowolnego operatora, w tym również za pośrednictwem urządzeń bezprzewodowych;
- przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach gestorów sieci;

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

- Obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące zjazdy z ulicy Szczęśliwickiej /zjazd główny/ i z ulicy Kopińskiej /dojazd pożarowy/.
- W przypadku konieczności zmiany organizacji ruchu drogowego należy uzyskać opinię Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy;
- Miejsca postojowe niezbędne dla obsługi budynków istniejących i projektowanego należy realizować na działkach własnych inwestora, poza terenem istniejących pasów drogowych ulic.
- Dla obsługi istniejącego zespołu budynków przy ul. Szczęśliwickiej 40 w granicach terenu inwestycji należy zapewnić łącznie 121 mp /jak w uzgodnieniach do ich realizacji/.
- Dla obsługi projektowanego budynku dydaktyczno-naukowego, poza miejscami parkingowymi j.w., na terenie własnym inwestora należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:
 - 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych /1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej /bez powierzchni pomocniczej/ nie mniej niż 15 miejsc parkingowych/100 nowych miejsc dydaktycznych.
 - Do powierzchni użytkowej podstawowej należy zaliczyć pomieszczenia dla podstawowych funkcji budynku, takie jak: sale i pokoje do pracy naukowo-dydaktycznej lub naukowej, dydaktyczne, aule i sale konferencyjne itp.
 - 60 miejsc postojowych dla rowerów /100 nowych miejsc dydaktycznych, nie mniej niż 10 m.p.r /100 m.p. dla samochodów osobowych;
- Przebudowę zjazdów z dróg publicznych należy uzgodnić z ich zarządcami.

Projekt decyzji został uzgodniony w zakresie komunikacji z:

- 1/. Burmistrz Dzielnicy Ochota, zarządzającą pasem drogowym ulicy Kopińskiej, która uzgodniła projekt decyzji w zakresie obsługi komunikacyjnej w trybie milczącej zgody, o której mowa w art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2/. Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie, zarządzającym pasem drogowym ulicy Szczęśliwickiej, który w piśmie z dnia 23.11.2018 r. znak ZDM-TOR-OP.0202.2097.2018.TBL (2.JOM.UD-ZDM-TOR-OP) zgłosił następujące uwagi w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej, stanowiące warunki tej decyzji:
 - obsługa komunikacyjna od ul. Szczęśliwickiej;
 - zjazd z drogi do obiektu powinien odpowiadać 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 2016 r. poz. 124);
 - miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanych liniach rozgraniczających ul. Szczęśliwickiej;
 - 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78

- nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających ul. Szczęśliwickiej elementów obsługi obiektu typu np. schody, pochylnie, podjazdy, drogi pożarowe;
- budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi, a inwestorem, która należy zawrzeć przed uzyskaniem pozwolenia na budowę drogi;
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Szczęśliwickiej podlega uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą,
- przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi.

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.
- Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów prawnych osób trzecich, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości (art.140 Kc).

Przy opracowywaniu planu zagospodarowania terenu na etapie projektu budowlanego należy uwzględnić sposób zabudowy i użytkowania nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej 42, dla której w dniu 24.04.2018 r. wydano decyzję nr 49/2018 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem.

- Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 27.09.2018 r. złożono wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na „rozbudowie zespołu budynków oświatowo-naukowych Akademii Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej, usytuowanych przy ul. Szczęśliwickiej 40 w Warszawie, o nowy budynek dydaktyczno-naukowy z kondygnacją podziemną oraz parkingami naziemnymi i parkingiem podziemnym. Inwestycja pn. „dobudowa obiektu dydaktycznego „D” Akademii Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej”, na działkach ewid. nr 12/7, 12/13, 12/15, 19, 42, 43/1 w obrębie 2-02-03 przy ul. Szczęśliwickiej i Kopińskiej w Dzielnicy Ochota.” Dla celów przebudowy infrastruktury /zjazdów z dróg publicznych/ wnioskiem objęty jest również teren dz. ew. nr 20/1 –cz, 22-cz, i 43/1-cz. z obrębu 2-02-03.

Na wezwanie do usunięcia braków formalnych znak UD-V-WAB.6730.43.2018.ENA z dnia 10.10.2018 r. przy piśmie z dnia 17.10.2018 r. wnioskodawca dostarczył skorygowany wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz skorygowany plan zagospodarowania terenu i charakterystykę graficzną planowanej inwestycji. W dniu 24.10.2018 r. do akt sprawy dostarczono dodatkowe dokumenty wyjaśniające i precyzujące zamiary inwestycyjne.

Dla terenu, na którym zaplanowano inwestycję, nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana sposobu jego zagospodarowania wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Pismem z dnia 19.10.2018 r. znak UD-V-WAB.6730.43.2018.ENA strony postępowania administracyjnego zostały zawiadomione o jego wszczęciu.

Stan prawny terenu inwestycji :

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji obejmuje: działki ew. nr. 19, 12/13, 12/15 obr. 2-02-03, stanowiące własność wnioskodawcy, działki ew. nr 12/7 i 42 obr. 2-02-03 stanowiące własność m.st. Warszawy, pozostające w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy oraz działki ew. nr: 43/1, 20/1-cz, 22-cz obr. 2-02-03, stanowiące własność m.st. Warszawy oraz Skarbu Państwa.

Stan istniejący terenu inwestycji

dz. ew. nr 12/13, 12/15 i 12/7 są terenami trawiastymi, z nielicznymi drzewami.

dz. ew. nr 19 jest zagospodarowanym terenem zabudowanym zespołem budynków Akademii Pedagogiki Specjalnej, na terenie znajdują się utwardzone powierzchnie komunikacyjne /drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe/, powierzchnie trawiaste z krzewami i zielenią wysoką oraz podziemna sieć ciepłownicza oraz przewody liczne instalacji wewnętrznych ;

dz. ew. nr 42 jest niezabudowanym terenem zielonym, z nielicznymi drzewami, położonym w granicach ogrodzonego terenu zespołu budynków APS; przez działkę przebiega sieć ciepłownicza;

Opis inwestycji

Inwestor zaplanował budowę nowego budynku dydaktyczno-naukowego, budowę podziemnego parkingu pod istniejącym parkingiem terenowym /usytuowanym w południowej części dz. ew. nr 19/ oraz –częściowo- na terenie dz. ew. nr 12/13 i 12/15, a także przebudowę i rozbudowę parkingów terenowych istniejących obecnie na terenie Akademii.

Nowy budynek usytuowany będzie w północnej części terenu użytkowanego przez APS, na działce ew. nr 12/7, 42 19-cz, stykającej do budynku istniejącego zrealizowanego wzdłuż ulicy Kopińskiej, uzupełniając południową pierzeję ulicy. Wejście główne do obiektu zaprojektowano z ulicy Kopińskiej. Nie przewiduje się budowy nowych zjazdów z dróg publicznych; planowana jest przebudowa zjazdów istniejących.

Charakterystyczne dane dot. inwestycji:

- budynek dydaktyczno-naukowy: powierzchnia nowej zabudowy: ok. 1300 m², max. wysokość zabudowy: 25m /5 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna 1/, powierzchnia całkowita łącznie ok. 6200 m² /w tym ok. 1300 m² pow. całkowitej podziemnej i do 4900 m² pow. całkowitej nadziemnej/, powierzchnia użytkowa łącznie ok. 3500 m².
- parking podziemny: liczba kondygnacji: 1, powierzchnia zabudowy klatki schodowej – ok. 30 m², max. wysokość części nadziemnej /klatki schodowej/ - ok. 3 m, powierzchnia całkowita podziemna ok. 2060 m² pow. całkowita nadziemna – ok. 30 m².
- projektowana powierzchnia biologicznie czynna: ok. 2940 m² – ok. 18%;
- przewidywana łączna ilość miejsc parkingowych na terenie inwestycji – 150 /ok. 50 m.p. w garażu i ok. 100 m.p. na terenie.

Z załączników graficznych do wniosku wynika, że kondygnacje nadziemne nowego budynku będą połączone z sąsiednim budynkiem istniejącym poprzez wykonanie przejść w miejscach istniejących obecnie otworów okiennych oraz z budynkiem „C” przez łącznik na kondygnacji podziemnej. W związku z planowaną inwestycją nastąpi konieczność wycinki zieleni kolidującej z planowanym nowym sposobem zabudowy terenu.

Ww. parametry inwestycji podane we wniosku o ustalenie warunków zabudowy mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektu budowlanego na podstawie warunków określonych w niniejszej decyzji.

W toku postępowania organ właściwy do rozpatrzenia wniosku w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wyznaczając obszar analizowany obejmujący działki sąsiednie do terenu inwestycji, zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1588) i przeprowadzając 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. Analiza znajduje się w aktach sprawy.

Na podstawie wniosków z analizy obszaru określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji, przy spełnieniu wymogów art.61.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z analizy wynika możliwość ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Należy przy tym wyjaśnić, że:

„(...) nie ma wątpliwości, że gabaryty obiektu budowlanego (...) powinny być jednoznacznie określone w stosownej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu i że gabarytów tych nie można domniemywać. Ww. wymóg jest spełniony nie tylko wówczas, gdy przedmiotowe gabaryty zostaną wskazane expressis verbis, wystarczy również ich wskazanie pośrednie.”

za: wyrok NSA z dnia 9.12.2008 r. II OSK 1603/07 /publ. LEX/

Część parkingu podziemnego oraz część miejsc parkingowych terenowych z drogą wewnętrzną, zaprojektowano po zachodniej stronie terenu objętego wnioskiem, na działkach ew. 12/13, 12/15 obr. 2-02-03, stanowiących obecnie teren trawiasty, dla którego w dokumentach planistycznych /w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy oraz w opracowanym projekcie mpzp rejonu Czyste/ przewidziano przeznaczenie na tereny zieleni miejskiej, dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych. Z tego względu, w celu nawiązania do sposobu zagospodarowania terenu otaczającego w bezpośrednim sąsiedztwie, na tym obszarze uzasadnione jest zachowanie dużej części powierzchni biologicznie czynnej.

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia na warunkach określonych w niniejszej decyzji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Inwestycja na etapie opracowywania projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zarządcami dróg /jak w pkt 1.5 niniejszej decyzji/.

Dla przedmiotowego terenu nie są wymagane inne uzgodnienia, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy.

Dla analogicznej inwestycji polegającej na budowie budynku o wysokości 24 m n.p.t. w toku postępowania administracyjnego znak WAB-D-V.6730.7.2015.ENA wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, który nie uzgodnił planowanej inwestycji w trybie postanowienia.

Pismem znak UD-V-WAB.6730.43.2018.ENA z dnia 30.11.2018 r. na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. strony zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Uwag nie zgłoszono.

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień. W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Na mocy uchwały Nr XCIII/2729/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203, poz. 6025) zmieniającej uchwałę w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy wydanie niniejszej decyzji znajduje się w kompetencjach Zarządu Dzielnicy Ochota.

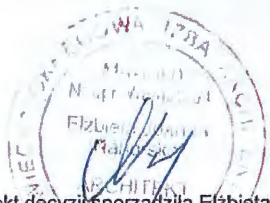
pouczenie/informacje

- Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.”
- Na podstawie art. 127 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ochota; Urząd Dzielnicy Ochota ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
- Odwołania od decyzji należy składać za pośrednictwem poczty lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców Urzędu Dzielnicy Ochota ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa.
- Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

informacja o opłacie skarbowej

wniesiono opłaty skarbowe:

- w wys. 107 zł. z tytułu czynności urzędowych dokonywanych na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /potwierdzenie operacji bankowej z dnia 24.09.2018 r. nr ref. 1330924608203011/ zgodnie z art.1 ust.1 pkt.1 lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U z 2015 r. poz. 783), oraz Wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia stanowiącym załącznik do w/w ustawy – część I ust.8;
- w wys. 17 zł. z tytułu złożenia pełnomocnictwa /potwierdzenie operacji bankowej z dnia 24.09.2018 r. nr ref. 1330924608602988/ zgodnie z art.1 ust.1 pkt.2 ustawy j.w. oraz Wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia stanowiącym załącznik do w/w ustawy – część IV.



Projekt decyzji sporządziła Elżbieta Nahorska
Maz.Okręg. Izba Architektów Nr wpisu MA-1560

z up. ZARZĄDU DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

Marcin Żmijewski
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ochota

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla Dzielnicy Ochota
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09
Załączniki:
Odrzutowe

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

- 1 Akademia Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej
ul. Szczęśliwicka 40, 02-353 Warszawa
- 2 p. Marcin Żmijewski
EMIGIEprojekt Sp. z o.o
ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce
- 3 Volumetric Projekt Sp. z o.o
ul. Sienna 39, 00-121 Warszawa

- 4 **M.st. Warszawa** /wł. dz.ew.nr: 12/12, 12/14, 12/17, 16/10,16/11, 18/1, 18/2, 18/3, 22, 42, 43/1 obr. 2-02-03:
przez Zarząd Mienia m.st. Warszawy,
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
- 5 **Skarb Państwa** /wł. dz. ew. nr 20/1 obr. 2-02-03/
przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa- Wydział Mienia Skarbu Państwa
ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 W-wa
- 6 **a/a** – Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ochota
Urząd m.st. Warszawy Dzielnicy Ochota
ul. Tarczyńska 21, 02-023 Warszawa

Do wiadomości:

- 1/. **BAiPP** - centralny rejestr decyzji
Urząd m.st. Warszawy, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
- 2/. **Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa**
ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
- 3/. **ZDM**
ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa
- 4/. **ZSE im. Eugeniusza Kwiatkowskiego**, ul. Szczęśliwicka 46, 02-353 Warszawa
- 5/. adresat decyzji w.z. nr 135/OCH/08 z 28.04.2008 r.:
Panorama Invest Sp. z o.o
ul. Belwederska 20/22, 00-762 Warszawa

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 896 00 78

Załącznik Nr 1 skala 1:1000

do decyzji wydanej przez
Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy
Nr 44/2018 z dnia 11.03.2018
Znak UD-V-WAB.6730.43.2018.ENA

ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie zespołu budynków oświatowo-naukowych Akademii Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej przy ul. Szczęśliwickiej 40 w Warszawie o nowy budynek dydaktyczno-naukowy z kondygnacją podziemną, parkingami naziemnymi i parking podziemny na działkach ew. nr 12/13, 12/15, 12/7, 19, 42 oraz 43/1, 20/1-cz i 22-cz z obszaru 2-02-03, usytuowanych przy ul. Szczęśliwickiej i Kopinińskiej w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.

Opracowano w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ochota; część merytoryczną sporządziła Elżbieta Nahorska

Z UD. ZARZĄDU DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

Marcin Zieliński
Nacelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ochota

Akceptuję.....

legenda

- ABCDEFGHIJKLMNOPQA teren działki budowlanej
- teren inwestycji dla przebudowy zjazdów z dróg publicznych
- nieprzekraczalna linia zabudowy kondygnacji nadziemnych

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 47/2018

z dnia

16.09.2010

WYNIKI ANALIZY WYMAGAŃ DLA NOWEJ ZABUDOWY

/część opisowa/

1. Funkcja obszaru

Na obszarze występują funkcje: usługowa /oświaty, opieki zdrowotnej, administracji, zamieszkania zbiorowego, biurowa, lokale usługowe i handlowe usytuowane w budynkach mieszkalnych/ mieszkaniowa i komunikacyjna. Część obszaru, usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, zajmują tereny zieleni miejskiej. Planowana rozbudowa zespołu budynków oświatowo-naukowych Akademii Pedagogiki Specjalnej o nowy budynek oświatowo-naukowy z parkingami naziemnymi oraz o parking podziemny nie będzie sprzeczna ze sposobem zagospodarowania obszaru.

2. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

/art.61 ust.1 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/

Z uwagi na uzupełniający charakter nowej zabudowy na terenie zespołu obiektów Akademii Pedagogiki Specjalnej przy ul. Szczęśliwickiej 40, gabaryty nowego budynku powinny być dostosowane przede wszystkim do gabarytów pozostałych, istniejących obiektów w tym zespole zabudowy.

2.1. Linia zabudowy.

Od strony ulicy Kopińskiej przyziemie nowego budynku zaprojektowano w odległości większej niż 6 m od krawędzi istniejącej jezdni. Projektowane linie zabudowy nie naruszają przepisów ustawy o drogach publicznych.

Budynek zaplanowano w odległości ok. 4 m od północnej granicy działki, bez nawiązania do linii zabudowy wynikającej z usytuowania istniejącego budynku sąsiedniego /budynku B/, usytuowanego wzdłuż ulicy Kopińskiej.

Dopuszczalne byłoby ustalenie linii zabudowy planowanej inwestycji na granicy z dz. ew. 43 usytuowaną wzdłuż pasa drogowego ulicy Kopińskiej, jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez taras budynku B, z uwzględnieniem projektowanej linii rozgraniczającej ulicy Kopińskiej. Taka linia zabudowy jako linia nieprzekraczalna została ustalona dla przedmiotowej nieruchomości w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych w latach ubiegłych w związku z zamiarem realizacji budynku.

Z koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji wynika, że lokalizacja nowego budynku byłaby zgodna z powyższymi założeniami.

Parking podziemny zaprojektowano w południowej części dz. ew. nr 19 oraz na dz. ew. nr 12/13 i 12/15 obr. 2-02-03, w znacznym oddaleniu od dróg publicznych. Lokalizacja nie naruszy przepisów ustawy o drogach publicznych.

Linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych nie wyznacza się. Dla klatki schodowej parkingu linię zabudowy można wyznaczyć w nawiązaniu do usytuowania istniejącego budynku na terenie inwestycji.

2.2 Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy.

Wskaźniki zabudowy terenów w obszarze analizowanym wynoszą od ok.6% do ok.69%. Średni wskaźnik zabudowy, o których mowa w § 5 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi obecnie ok. 31,3%.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca teren inwestycji /bez terenów zjazdów z dróg publicznych/ ma powierzchnię 16 303 m², a wskaźnik powierzchni zabudowy jej wynosi obecnie ok. 24 %. Projektowana nowa powierzchnia zabudowy budynku dydaktyczno-naukowego wyniesie ok. 1350 m², a parkingu podziemnego ok. 23 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy terenu zwiększy się o ok. 8 % do ok. 32 % i będzie zbliżony do średniego wskaźnika zabudowy terenu analizowanego oraz nie przekroczy wskaźnika zabudowy terenu usługowego, położonego przy tej samej drodze publicznej, przy ul. Szczęśliwickiej 34 /59%/.

Z uwagi na sposób zabudowy terenów sąsiednich projektowany wskaźnik zabudowy nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej 40 nie naruszy zasad ład przestrzennego.

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78

Dla ustalenia wskaźnika powierzchni nowej zabudowy przyjęto w oparciu o normę PN-ISO 9836 pkt. 5.1.2, że „powierzchnia zabudowy – to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym/, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, bez wliczania powierzchni obiektów budowlanych lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych (...).”

Ww. kryteria należy zastosować na etapie opracowywania projektu budowlanego.

Wymagana powierzchnia biologicznie czynna.

Na terenie inwestycji planowane jest zachowanie ok. 3000 m² powierzchni trawników /łącznie ok. 18% terenu objętego wnioskiem/.

Z analizy obszarowej wynika, że dz. ew. nr 12/13 i 12/15 obr. 2-02-03, otoczone z 3 stron terenami rekreacyjnymi zieleni miejskiej, położone są na obszarze, który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przewidziany był na tereny zieleni, z obowiązkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 70%. Na fragmentach tych działek zaplanowano część parkingu terenowego oraz fragment parkingu podziemnego poniżej poziomu terenu. Z uwagi na uwarunkowania lokalizacyjne na ww. fragmencie terenu inwestycji wskazane jest zachowanie p.b.c. o wielkości wyznaczonej w studium.

Ze względu na rozbieżności dotyczące interpretacji pojęcia „powierzchni terenu biologicznie czynnej”, na której roślinność powinna mieć możliwość „naturalnej vegetacji” należy doprecyzować, że do ww. powierzchni nie należy zaliczać powierzchni przewidzianych dla celów użytkowych, niezbędnych dla korzystania z terenu zabudowanego i budynku np. powierzchni komunikacji pieszej lub kołowej, miejsc parkingowych, bez względu na rodzaj zastosowanej nawierzchni.

2.3. Szerokości elewacji frontowej.

Na terenie analizowanym występuje zabudowa usytuowana w pierzejach ulic oraz zabudowa rozproszona. Szerokości frontowe budynków w obszarze są zróżnicowane i wynoszą od ok. 12 m do ok. 105 m.

W zespole budynków zrealizowanych na terenie przy ul. Szczęśliwickiej 40 szerokość elewacji frontowej budynku głównego wynosi ok. 60 m, szerokość elewacji frontowej budynku usytuowanego wzdłuż ulicy Kopińskiej -ok 38 m, północne skrzydło budynku głównego usytuowane wzdłuż ul. Kopińskiej ma szerokość ok. 29 m. Zabudowa wzdłuż ulicy Kopińskiej tworzy pierzeję o długości ok. 67 m.

Nowy budynek wraz z istniejącą zabudową terenu inwestycji będzie tworzył zwarty fragment południowej pierzei ulicy Kopińskiej. Wg orientacyjnych pomiarów z rysunku rzutu parteru projektowanego nowego budynku łączna szerokość elewacji wynosiłaby ok. 56 m. Projektowana szerokość elewacji frontowej nowego budynku będzie mieścić się w granicach szerokości elewacji frontowych budynków istniejących na obszarze i może być uwarunkowana jedynie istniejącą szerokością terenu przeznaczonego do zabudowy.

Gabaryty klatki schodowej parkingu - w oparciu o wymagania użytkowe.

2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Na terenie analizowanym wysokość zabudowy kształtuje się od I do XIV kondygnacji nadziemnych. Na terenie inwestycji zespół obiektów akademii ma wysokość od I do VII kondygnacji nadziemnych, przy czym najwyższym obiektem jest VII- kondygnacyjny budynek dydaktyczny z aulą /tzw. budynek „C”/. Wysokość górnej krawędzi elewacji tego budynku od poziomu terenu przed wejściem wynosi ok. 26,35 m, a w odniesieniu do poziomu terenu przed elewacją budynku frontowego w zespole zabudowy ok. – 26,05 m. Maksymalna wysokość zabudowy /do górnej krawędzi szybu windowego budynku „C/ - ok. 28,8 m n.p.t.

Wzdłuż ul. Kopińskiej zaplanowano realizację budynku dydaktyczno-naukowego o wysokości ok. 23,8 m, max. do 25 m. Projektowany budynek będzie bezpośrednio graniczył z budynkiem „B” o wysokości elewacji od ul. Kopińskiej ok. 17,3 m /w części IV kondygnacyjnej/ i 20,5 m /w części V kondygnacyjnej/.

Wysokość elewacji frontowej nowego obiektu powinna harmonizować przede wszystkim z wysokością budynku, z którym będzie współtworzył on południową pierzeję ulicy Kopińskiej.

Wg dodatkowego rysunku koncepcyjnego dostarczonego przy piśmie z dnia 24.10.2018 r. z uwagi na konieczność dostosowania wysokości kondygnacji projektowanego budynku do budynku istniejącego, możliwość uzyskania sali o większych parametrach istnieje na ostatniej kondygnacji użytkowej.

Zaproponowane rozwiązanie spowoduje „narastanie” wysokości elewacji budynków tworzących pierzeję ulicy Kopińskiej od ulicy Szczęśliwickiej, w kierunku Al. Jerozolimskich, co nie powinno zakłócić ładu przestrzennego.

Gabaryty klatki schodowej parkingu – w oparciu o wymagania użytkowe.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowego budynku nie będzie większa niż istniejących obiektów na terenie przy ul. Szczęśliwickiej 40. Nowa zabudowa powinna harmonizować z wysokością obiektów, z którymi będzie współtworzyła południową pierzeję ulicy Kopińskiej.

2.5. Geometria dachu / kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o różnych spadkach połaci dachowych. Ze szkicu przekroju nowego budynku wynika, że na nowym budynku projektowany jest dach płaski.

Geometria dachu będzie nawiązywała do przekryć budynków na nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej 40, na której przeważają dachy płaskie.

Wysokość kalenicy budynku dydaktyczno – naukowego nie powinna przekraczać wysokości VII kondygnacyjnego budynku „C” /poniżej 26,5 m/ oraz powinna być uwarunkowana wysokością budynku „B”, tworzącego pierzeję ulicy Kopińskiej.

3. Dostęp do drogi publicznej

/art.61 ust.1 pkt.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych: ulicy Kopińskiej /drogi gminnej/ i ulicy Szczęśliwickiej /drogi powiatowej/ .

4. Możliwości uzbrojenia

/art.61 ust.1 pkt.3 i art.61 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/

Inwestycja wymaga zapewnienia dostawy wody z wodociągu miejskiego, odbioru ścieków, dostaw ciepła z sieci miejskiej oraz energii elektrycznej i dostępu do sieci telekomunikacyjnej. Do wniosku załączono kserokopie pism wydanych przez:

- Veolia Energia Warszawa S.A nr VWAW/EWT/18/1811009/1 (z dnia 11.06.2018 r.), w którym spółka zaktualizowała warunki techniczne przyłączenia węzła ciepłego /nr ew. PS4-15-0130/ i potwierdziła możliwość zasilania w ciepło z sieci ciepłowniczej projektowanego budynku „D”.
Podłączenie wymaga przebudowy istniejącej sieci ciepłowniczej 2xDN 100 mm, kolidującej z planowaną zabudową na koszt inwestora.
- MPWiK S.A. znak PRO/DGR/WSW/WSK/660/840/226669/16/6482 (z dnia 31.08.2016 r.), z którego wynika:
 - Zaopatrzenie w wodę projektowanego budynku będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego DN 200 w ul. Szczęśliwickiej, poprzez istniejące przyłącze wodociągowe, pod warunkiem sprawdzenia jego stanu technicznego i przepustowości; Dostawa wody na cele p.poż z hydrantów w ul. Szczęśliwickiej;
 - Odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonych ilościach wód opadowych z projektowanego budynku będzie istniejący kanał ogólnospławny 1,30x1,625 m w ul. Szczęśliwickiej poprzez istniejące przyłącze, po sprawdzeniu jej stanu technicznego i przepustowości, po rozbudowie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej na terenie obiektu. Maksymalna ilość wód opadowych do układu kanalizacji ogólnospławnej nie może przekroczyć 7,0 dm³/s. Większą ilość wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym.
- Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. nr ND\TN\11727\2018 (z dnia 29.08.2018 r.), w którym potwierdzono możliwość zasilania obiektu „rozbudowa Akademii Pedagogiki Specjalnej im. M. Grzegorzewskiej ul. Szczęśliwicka 40” mocą zainstalowaną 800 kW, przy czym mocą przyłączeniową 550 kW.
W celu realizacji inwestycji niezbędna jest budowa stacji transformatorowej SN.
- Dla przyłączenia nowego obiektu do sieci telekomunikacyjnej planowane jest wykorzystanie istniejącego przyłącza.
Teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu sieci telefonii bezprzewodowej co najmniej jednego operatora.

Z powyższego wynika, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu będą wystarczające dla planowanego zamierzenia.

5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

/art. 61 ust.1 pkt.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Teren inwestycji nie wymaga ww. zgód.

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY OCHOTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY OCHOTA
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa
tel. 22 578 36 09, fax: 895 00 78

6. Zgodność z przepisami odrębnymi

/art.61 ust.1 pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

6.1. Ustawa prawo ochrony środowiska z 27.04.2001 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519) i ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405). Wg informacji wpisanych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w/s rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

6.2. Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 142),

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

6.3. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.08.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187):

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych, nie jest objęty opieką konserwatorską.

6.4. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2068)

Teren objęty wnioskiem ustalenie warunków zabudowy obejmuje pasy drogowe ulic /zjazdu z ulic na działkę budowlaną/. Nie jest planowana zmiana przeznaczenia terenów dróg publicznych.

6.5. Ustawa z dnia 14.04.1985 r. o państwowej inspekcji sanitarnej (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1261.)

Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organami inspekcji sanitarnej.

6.6 Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 959.)

Teren objęty wnioskiem znajduje się w otoczeniu Lotniska Okęcie, tzn. obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (mapa w skali 1:25 000 z dnia 03.03.2008 r.). Całkowita wysokość zabudowy wraz z urządzeniami na dachu, kominami, wieżami antenowymi itp. nie powinna przekraczać 180 m n.p.m.

Projektowane obiekty budowlane nie byłyby wyższe niż istniejące obiekty na obszarze.

Dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano wizji w terenie. Wnioski z analizy obszaru wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) WYNIKI ANALIZY terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Sporządziła Elżbieta Nahorska
gł. specjalista WAB dla Dzielnicy Ochota



z up. ZARZĄDU DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

[Signature]
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ochota

