

ZAŁĄCZNIK NR 2
do DECYZJI Nr 12/BIE/WZ/2024 z 6 lutego 2024 r.
O WARUNKACH ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie altany śmietnikowej
na części dz. nr ew. 213/9 z obrębem 7-08-09 przy ul. Kwitnącej 9
w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

wydanej z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy

na wniosek

Warszawskiej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Chomiczówka”,
reprezentowanej przez Panią Ewę Dziewiątkowską

WYNIKI ANALIZY - CZĘŚĆ OPISOWA

W celu ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia budowlanego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji – zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 997) oraz rozporządzeniem 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 z późn. zm.).

STAN ISTNIEJĄCY I PRAWNY TERENU INWESTYCJI

1. Zgodnie ze złożonym wnioskiem przedmiot inwestycji polega na budowie altany śmietnikowej na części dz. nr ew. 213/9 z obrębem 7-08-09 przy ul. Kwitnącej 9 o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: 31- 35 m²
 - wysokość altany: maks 3,5 m
 - szerokość elewacji frontowej: 4,35 - 5 m
 - rodzaj dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy o kącie nachylenia od 3⁰ do 20⁰
 - pow. biologicznie czynna: min 87 %

Dane te jako wstępne, orientacyjne ulegną uszczegółowieniu na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki niniejszej decyzji oraz przepisy techniczno-budowlane.

2. Wskazany przez inwestora teren o powierzchni 505 m² przy ul. Kwitnącej, oznaczony literami A-B-C-D-A jest niezabudowany, na terenie występuje zieleń niska, pojedyncze drzewa i krzewy.
3. Według informacji z rejestru gruntów, ww. teren inwestycji, stanowi część dz. nr ew. 213/9 z obrębem 7-08-09 o pow. 505 m², użytek: B –tereny mieszkaniowe, własność Warszawskiej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Chomiczówka”.

OBSZAR DO ANALIZY

Zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego i §9 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 września 2003 r., na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono wokół terenu inwestycji granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech

EWA DZIEWIĄTKOWSKA
mgr inż. architekt I
uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewidencyjny: BL - PdOKK/34/2004

sąsiednich nieruchomości.

- Szczegółowe usytuowanie inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1.2.1. Wynikające z ustawy 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 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;

1.2.2. Warunki wynikające z ustawy 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) w tym:

- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu.
- teren inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy - art. 6 ust. 1.

1.2.3. Wynikające z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.) w tym:

- w związku z realizacją inwestycji, 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 z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1469 ze zm.) w tym:

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

1.2.5. Wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) – planowana inwestycja nie jest ujęta w tym rozporządzeniu.

1.2.6. Wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) - wnioskowane przedsięwzięcie nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000.

1.2.7. Dokumentacja projektowa winna spełniać wymogi ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) oraz między innymi: rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),

1.2.8. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610) - sposób zabudowy i zagospodarowania działki nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości.

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

Wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) w tym:

- z późn. zm.) – inwestycja nie wpłynie na warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz nie naruszy zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska;
- Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336) – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony wymienionymi w art. 6 tej ustawy;
 - Ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478) - teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego oraz ryzyka powodziowego, wyznaczonego na mapach przekazanych 21 maja 2015 r. Prezydentowi m.st. Warszawy przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie - art. 163 ust. 5 ustawy;
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) – planowana inwestycja nie jest ujęta w tym rozporządzeniu;
 - Ustawa z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) - wnioskowane przedsięwzięcie nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000, który według rozporządzenia Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011 r. nr 25 poz.133 z późn. zm.), obejmuje na terenie m.st. Warszawy Dolinę Środkowej Wisły (kod obszaru PLB140004) i Puszcę Kampinoską (kod obszaru PLC140001) - art. 96 ust. 1 ww. ustawy;
 - Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 tej ustawy oraz nie jest wymieniony w zarządzeniu nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2012 r. z późn. zm., w sprawie założenia ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy;
 - Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) – teren inwestycji nie jest gruntem rolnym ani leśnym;
 - Warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r., poz. 463) – teren inwestycji nie znajduje się na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi;
 - Ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.) – odległość planowanej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej spełnia wymagania art. 43 tej ustawy.

Wniosek: planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wniosek: teren inwestycji znajduje się poza ww. strefami od gazociągu i rurociągu.

EWA DZIEWIĄTKOWSKA
mgr inż. architekt³
uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewidencyjny: BŁ - PdOKK/34/2004

ewidencji gruntów Urzędu m.st. Warszawy dane ustalono strony i zapewniono im czynny udział w postępowaniu.

Przedmiotowa inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy ponieważ, na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na którym znajduje się teren inwestycji tj. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28.09.1992 r., który obowiązywał dla tego obszaru.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodzi konieczność przeprowadzenia analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 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 ze zm.) 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.

Ocena dokonana z punktu widzenia przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wykazała, aby budowa wiaty śmietnikowej spowodowała obowiązek dokonania uzgodnień z 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 Prawa budowlanego 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 a niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

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

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o 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 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, 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 m.st. Warszawy 01-882 Warszawa ul. S. Żeromskiego 29.

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.

Adnotacja:

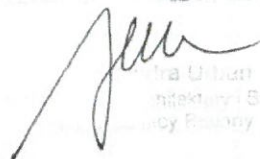
Decyzja o warunkach zabudowy wydana dla właściciela lub użytkownika wieczystego terenu jest zwolniona z opłat skarbowych (ustawa o opłacie skarbowej Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

EWA DZIEWIĄTKOWSKA

mgr inż. architekt

uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewidencyjny: BŁ - PdOKK/34/2004

URZĘD M. ST. WARSZAWY
DZIELNICA BIELANY


Urząd
Architektury i Budownictwa
Dzielnicy Bielany