



Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy

ul. S. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa. tel. 22 443 47 84, 22 443 47 82. faks 22 325 44 86
bielany.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, bielany.um.warszawa.pl

Stwierdza się, że decyzja nr 12/BIE/WZ/2024

z dnia 6.02.2024 stała się ostateczna

z dniem 8.02.2024

(data i podpis)

Warszawa, 6 lutego 2024 r.

UD-III-WAB.6730.3.2024.ADZ
RO/839/24

DECYZJA Nr 12/BIE/WZ/2024 o warunkach zabudowy

Na podstawie: art. 59 ust. 1, art. 60 oraz art. 61 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), art. 39 ust. 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 11 ust. 3 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2018 r., poz. 1817) oraz § 17 pkt 4 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 6725),

po rozpatrzeniu wniosku Warszawskiej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Chomiczówka”, reprezentowanej przez Panią Ewę Dziewiątkowską, złożonego 15 stycznia 2024 r., uzupełnionego 25 stycznia 2024 r.,

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie altany śmietnikowej na części dz. nr ew. 213/9 z obrębu 7-08-09 przy ul. Kwitnącej 9 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDA, 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 ład przestrzennego dla nowej zabudowy:

- linia zabudowy – nie wyznacza;
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - maks. 0,07;
- szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – w przedziale od 4,35 m do 5 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - w przedziale od 2 m do 3,5 m;
- wysokość budynku do najwyższego punktu dachu – w przedziale od 2 m do 3,5 m;
- dach – płaski, jednospadowy, dwuspadowy o kącie nachylenia od 3° do 20°;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 85%, w tym 80% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej należy realizować na gruncie rodzimym. Pozostała powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z definicją, zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- nawierzchnia miejsc na ustawienie pojemników na odpady – nieprzepuszczalna.

Inne ustalenia

- sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli

EWA DZIEWIĄTKOWSKA

mgr inż. architekt

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

zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany obejmuje całość terenu objętego załącznikiem graficznym nr 2, przedstawiający teren inwestycji wraz z najbliższym sąsiedztwem oraz dojazdem do planowanej inwestycji. Obszar analizowany został oznaczony na załączniku graficznym linią przerywaną.

1. Funkcja obszaru

W granicach obszaru analizowanego dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej towarzyszą tereny służące do obsługi budynków jak ciągi komunikacyjne, tereny zielone, parkingi, usługi. Zespół ten ma wspólny wewnętrzny układ komunikacyjny z dostępem do drogi publicznej ul. Bogusławskiego oraz ul. Kwitnącej.

Wniosek: Proponowana we wniosku funkcja stanowi kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa” dla istniejącej na tym terenie zabudowy.

2. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Projektowana inwestycja, za pośrednictwem wspólnego wewnętrznego układu komunikacyjnego ma dostęp do drogi publicznej ul. Bogusławskiego. Ul. Bogusławskiego ma kategorię drogi gminnej (Uchwała Nr XXXVII/846/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16.09.2004 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg w m.st. Warszawie do kategorii dróg gminnych).

Wniosek: jest spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

3. Uzbrojenie terenu

Inwestor nie przewiduje podłączenie planowanej inwestycji do miejskich sieci infrastruktury technicznej.

- **energia elektroenergetyczna** – projektowana (inne);
- **woda** – nie dotyczy;
- **odprowadzenie ścieków** – nie dotyczy;
- **źródło ciepła** – nie dotyczy;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własny teren inwestycji .

Wniosek: spełniony jest warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

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

Teren inwestycji stanowi:

- część dz. nr ew. 213/9 z obręb 7-08-09, użytek: *B –tereny mieszkaniowe*

Wniosek: Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zatem spełniony jest warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

- Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556

EWA DZIEWIĄTKOWSKA

mgr inż. architekt

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

- kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 32 ust.1
- teren inwestycji znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony konserwatorskiej ujętymi w art. 7;

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Inwestor nie przewiduje podłączenie planowanej inwestycji do miejskich sieci infrastruktury technicznej.

- **energia elektroenergetyczna** – projektowana (inne);
- **woda** – nie dotyczy;
- **odprowadzenie ścieków** – nie dotyczy;
- **źródło ciepła** – nie dotyczy;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własny teren inwestycji.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

Obsługa komunikacyjna zgodnie ze stanem istniejącym - za pośrednictwem wspólnego wewnętrznego układu komunikacyjnego do drogi publicznej ul. Bogusławskiego. Ul. Bogusławskiego ma kategorię drogi gminnej (Uchwała Nr XXXVII/846/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16.09.2004 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg w m.st. Warszawie do kategorii dróg gminnych).

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.

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

UZASADNIENIE

15 stycznia 2024 r., Warszawska Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Chomiczówka”, reprezentowana przez Panią Ewę Dziewiątkowską, złożyła wniosek (uzupełniony 25 stycznia 2024 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie altany śmietnikowej na części dz. nr ew. 213/9 z obrębu 7-08-09 przy ul. Kwitnącej 9 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

Zgodnie z art. 7 i 77 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w sposób wyczerpujący zebrano i wnikliwie rozpatrzone cały materiał dowodowy. W oparciu o uzyskane z

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

ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania na terenie inwestycji ustalono następujące warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- powierzchnia zabudowy: 31- 35 m²;
- wysokość altany: maks 3,5 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - w przedziale od 2 m do 3,5 m;
- szerokość elewacji frontowej: w przedziale od 4,35 m do 5 m;
- rodzaj dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy o kącie nachylenia od 3⁰ do 20⁰;
- obowiązująca linia zabudowy – nie wyznacza się.

PODSUMOWANIE: Wnioski z przeprowadzonej analizy wskazały na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Na podstawie wniosków z analiz w decyzji określono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora.



ZAGOSPODAROWANIE
ZABUDOWY

EWA DZIEWĄTKOWSKA
mgr inż. architekt

uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewidencyjny: BŁ - P/00KK/34/2004

Projekt decyzji sporządziła:

Aleksandra Urban

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów

Nr wpisu MA-2278

Załączniki:

1. załącznik Nr 1 - Mapa z określeniem granic terenu objętego wnioskiem (skala 1:500)
2. załącznik Nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część opisowa oraz część graficzna – skala 1:1000).

Otrzymują:

1. Warszawska Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Chomiczówka” reprezentowana przez Panią Ewę Dziewiątkowską

Do wiadomości

2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany
01-882 Warszawa, ul. S. Żeromskiego 29 a/a

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

