



ZARZĄD DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa, tel. (22) 56 51 402, 56 51 403, faks (22) 848 71 71
zarzad@mokotow.waw.pl, www.mokotow.waw.pl

Warszawa, dnia 28 LUT. 2013

znak: UD-IV-WAB-A.6730.33.2012.SKO
(11.SKO), nr rejestru 29/12

DECYZJA Nr 45 /WZ/MOK/2013
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59. ust 1, art. 60 oraz 61 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 11 ust.3 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz.361 z późn. zm.), oraz § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz. 9485 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Zgromadzenia Sług Jezusa, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Łukasza Górzyńskiego, złożonego w dniu 6.02.2012r., uzupełnionego w dniach 21.03.2012r., 25.05.2012r., 26, 27.09.2012r., 4, 5.10.2012r. i zmodyfikowanego w zakresie tytułu inwestycji w dniu 9.01.2013r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie wielofunkcyjnego zespołu budynków z przeznaczeniem na usługi oświaty i wychowania, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego wraz z zagospodarowaniem terenu (w tym niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną), na działkach ew. nr 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej, Polkowskiej i Teresińskiej na terenie Dzielnicy Mokotów w Warszawie.**

Teren inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami od A do K 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:

- obowiązująca linia zabudowy: wg załącznika nr 1;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 0,30;
- ilość kondygnacji nadziemnych: przedszkole 3, pozostałe budynki 4;
- ilość kondygnacji podziemnych 1;
- szerokość elewacji frontowej:
 - budynek przedszkola przy ul. Bobrowieckiej do 27 m;
 - budynek oświatowy przy ul. Bobrowieckiej do 22 m;
 - budynek oświatowy / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego przy ul. Polkowskiej do 48 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - budynek przedszkola do 13 m;
 - budynek oświatowy do 16 m;
 - budynek oświatowy / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego do 16 m;
- geometria dachów: dachy płaskie, wysokości budynków:
 - budynek przedszkola do 13 m, punktowo do 16 m (piramidalny świetlik);
 - budynek oświatowy do 16 m;
 - budynek oświatowy / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego do 16 m;
- budowa garażu podziemnego w bryle budynków;
- budowa naziemnych miejsc postojowych od strony ul. Polkowskiej;
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30%;

Szczegółowe rozwiązanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 ze zm.) oraz ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U z 2010r. Nr 243, poz. 1623).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

Zgodnie z treścią art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na obszar NATURA 2000 i analiza zagadnienia wykazała, że planowana inwestycja nie ma potencjalnie znaczącego oddziaływania na obszar.

Obowiązują następujące warunki:

- 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. 75.1 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska, tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).
- Inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla planowanej inwestycji (art. 2.1 i 2.2 pkt.1 ustawy z 27.04.2001 r. o odpadach, tekst jedn. Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 ze zm.).
- 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 (art. 75.2 ustawy Prawo ochrony środowiska).
- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami wg art. 83 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zmianami).
- Ogólne zasady gospodarowania odpadami – wg Rozdziału 2 ustawy z 27.04.2001 r. o odpadach, Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.
- Utrzymanie porządku i czystości na terenie nieruchomości - wg art. 5 ust. 1 ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2012r., poz. 391) oraz uchwały Nr LXXVII/2427/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22.06.2006r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 146, poz. 4803 z późn. zm.).

1.2.1. Warunki ochrony przed powodzią:

Planowana inwestycja położona jest na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią w przypadku przelania się wód Wisły przez koronę wału przeciwpowodziowego lub jego zniszczenia zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006r.).

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Postanowieniem Nr 2494/P/NZW/12 z dnia 23.10.2012r. znak NZW/0222/894/2012 uzgodnił przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W uzasadnieniu postanowienia stwierdził, że planowana inwestycja znajduje się w rejonie km 509+700 rzeki Wisły, w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi według „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap III - Rzeka Wisła”, który obejmuje tereny narażone na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Rzędna zalewu wód o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat (1%) dla rozpatrywanego terenu, w przypadkach określonych powyżej wyniesie 85,06 m n.p.m. Kr. (7,10 m w warszawskim geodezyjnym układzie odniesienia).

Lokalizacja inwestycji na rozpatrywanym terenie narażonym na zalanie w w/w przypadkach może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, niemniej jednak żadne ograniczenia oraz zakazy na tych obszarach nie obowiązują. Inwestor podejmując decyzję o zabudowie powinien mieć świadomość istniejących zagrożeń.

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

współczesnej:

Teren inwestycji **nie** podlega przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Inwestycja zostanie podłączona do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej. Ciepło z własnego źródła ciepła na gaz miejski.

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją w uzgodnieniu z poszczególnymi gestorami.

Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych na grunty sąsiednie. Wody opadowe należy zagospodarowywać na własnej działce.

Zgodnie z warunkami technicznymi zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków i wód opadowych, pismo MPWiK z dnia 7.02.2012r. znak TD-660-840/029229/475/12, dostawa wody do w/w inwestycji w ilości 6,5 dcm³/s na cele socjalno-bytowe dla całej nieruchomości oraz 2,0 dcm³/s na cele p. pożarowe wewnętrzne będzie możliwa z istniejącego przewodu wodociągowego DN 100 mm w ul. Polkowskiej oraz DN 150 mm w ul. Bobrowieckiej.

Ścieki bytowo-gospodarcze z w/w obiektów oraz wody opadowe z dachów i terenu będzie można odprowadzić do kanału ogólnospławnego I klasy (0,60 x 1,10) m w ul. Polkowskiej oraz IV klasy (0,90 x 1,575) m w ul. Bobrowieckiej poprzez istniejące przyłącza kanalizacyjne po sprawdzeniu ich przepustowości. Maksymalna ilość wód opadowych, którą można odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej nie może przekroczyć ilości przy założonym współczynniku spływu $\psi = 0,40$ dla przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem Mazowieckiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z dnia 1.06.2012r. znak WTRPZ/W/12201/IP/1/2012 istnieje techniczna możliwość przyłączenia i dostarczania paliwa gazowego na poziomie wnioskowanych ilości 83 m³/h.

Zgodnie z warunkami przyłączenia GR IV nr ND\LM\01380\2012 z dnia 20.02.2012r. do sieci elektroenergetycznej RWE Stoen Operator Sp. z o.o. wyraża zgodę na zasilanie energią elektryczną o mocy przyłączeniowej z przyłącza 1 (podstawowego) 180 kW, mocy przyłączeniowej z przyłącza 2 (rezerwowego) 180 kW. Moc przyłączeniowa nie może być przekroczona.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

Należy zapewnić miejsca postojowe na terenie własnej działki inwestycyjnej, według zalecanych wskaźników parkingowych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r.), dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m.st. Warszawy, stosowanych również w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego przyjętego uchwałą nr LVIII/1749 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r. :

- przedszkole min. 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci (co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwodostępne jako miejsca dla osób podwożących dzieci);
- szkoła podstawowa i gimnazjum min. 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów na zmianę (co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwodostępne jako miejsca dla osób podwożących uczniów) plus min. 60 miejsc postojowych dla rowerów na 100 uczniów;
- budynek zamieszkania zbiorowego (internat) min. 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
- budynek kultu religijnego min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

Działający w imieniu Zarządcy dróg publicznych gminnych, ul. Bobrowieckiej i Polkowskiej, Zastępca Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy Opinią Nr 75/14/2012 z dnia 30.10.2012r., znak: UD-IV-WIR-C.6730.75.2012.PZA uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z następującymi uwagami:

1. obszar, działki ew. nr 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 0311, objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przylega do pasów drogowych ulic gminnych: Bobrowieckiej i Polkowskiej. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji według stanu istniejącego;
2. miejsca postojowe w pasach drogowych ulic gminnych publicznych muszą pozostać ogólnodostępne i nie mogą wchodzić do wymaganego dla danej inwestycji bilansu miejsc postojowych;

4. obiekty budowlane (dotyczy również obiektów zlokalizowanych pod ziemią) należy sytuować przy drogach w odległości określonej w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych;

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.
- d) sposób zabudowy i zagospodarowania działki nie może naruszać interesów prawnych właścicieli nieruchomości sąsiednich.

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

W dniu 6.02.2012r. Zgromadzenie Sług Jezusa złożyło wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektów placówki oświatowej z elementami usług w tym dwóch budynków szkolnych gimnazjalnych wraz z internatem w jednym z nich oraz budynku przedszkola - na działkach ew. nr 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej, Polkowskiej i Teresińskiej.

W dniach 21.03.2012r., 25.05.2012r., 26, 27.09.2012r., 4, 5.10.2012r. wniosek został uzupełniony a w dniu 9.01.2013r. skorygowany w zakresie zmiany tytułu inwestycji na budowę wielofunkcyjnego zespołu budynków z przeznaczeniem na usługi oświaty i wychowania, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego wraz z zagospodarowaniem terenu (w tym niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną), na działkach ew. nr 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej, Polkowskiej i Teresińskiej w Warszawie na terenie Dzielnicy Mokotów:

Zgodnie z wnioskiem inwestora nowa zabudowa przeznaczona jest pod funkcję oświatowo-wychowawczą (w tym przedszkole) wraz z usługami towarzyszącymi oraz usługi zamieszkania zbiorowego i kultu religijnego, związane z przeznaczeniem podstawowym. Projektowane budynki 3-4 kondygnacyjne zlokalizowane będą w części południowej terenu. Zmiany zagospodarowania terenu obejmą też m.in. adaptację i przekształcenia obecnych placów zabaw i terenów rekreacyjnych oraz urządzenie zieleni niskiej i wysokiej, utworzenie nowych miejsc parkingowych od strony ul. Polkowskiej. Przewiduje się realizację wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem, w oparciu o wspólny projekt zagospodarowania terenu.

Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji ok. 3000 m² w tym projektowana ok. 1834 m²;
Powierzchnia całkowita podziemna / nadziemna ok. 2925 m² / 10753 m² w tym projektowana ok. 1780 / 6230 m²;
Powierzchnia całkowita łącznie ok. 13700 m² w tym projektowana ok. 8000 m²;
Powierzchnia użytkowa łącznie ok. 11600 m² w tym projektowana ok. 6800 m²;

Projektowane kubatury:

- budowa budynku przedszkola przy ul. Bobrowieckiej (I etap inwestycyjny) o p.uz. 2200 m²;
 - budowa budynków oświatowych / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego przy ul. Bobrowieckiej i ul. Polkowskiej (II etap inwestycyjny) o p.uz. 4600 m²;
 - budowa naziemnych miejsc postojowych od strony ul. Polkowskiej;
- Dane charakteryzujące inwestycję mogą ulec uściśleniu w ramach projektu budowlanego.

Stan prawny i sposób zagospodarowania terenu: Właścicielem działki 39/3 z obrębu 0311 jest Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym osoba prawna. Właścicielem działek ew. nr 26, 27, 28 i 33 z obrębu 0311 jest osoba prawna. Na działkach 26 i 27 znajdują się: czterokondygnacyjny budynek szkoły podstawowej i trzykondygnacyjny (plus użytkowe poddasze) budynek mieszkalny

Zgromadzenia Sług Jezusa przeznaczone do zachowania oraz trzy parterowe budynki gospodarcze i parterowy z użytkowym poddaszem budynek przedszkola przeznaczone do rozbiórki. Działki 28, 33 i 39/3 są niezabudowane.

Przeprowadzono jw. analizę stanu faktycznego i prawnego terenu oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy została wg art. 53.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ przeprowadził analizę funkcji i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie analizy obszaru (załącznik nr 2) określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego w ramach projektu budowlanego.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

1. art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust 1 ww. ustawy. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do inwestycji położonej w obszarze przyległym do pasa drogowego z Zarządcą drogi.
- Działający w imieniu Zarządcy dróg publicznych gminnych, ul. Bobrowieckiej i Polkowskiej, Zastępca Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy Opinią Nr 75/14/2012 z dnia 30.10.2012r., znak: UD-IV-WIR-C.6730.75.2012.PZA uzgodnił przedmiotową inwestycję z uwagami, które zacytowano w punkcie 1.5 niniejszej decyzji.
3. art. 53 ust. 4 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przewiduje obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do inwestycji znajdujących się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Postanowieniem Nr 2494/P/NZW/12 z dnia 23.10.2012r. znak NZW/0222/894/2012 uzgodnił przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Treść uzasadnienia ww. postanowienia zacytowano w punkcie 1.2.1 niniejszej decyzji.

W postępowaniu stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, a ustalenia niniejszej decyzji odpowiadają wymaganiom inwestora określonym we wniosku. Badanie zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi zawarto w treści decyzji.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział, zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 6.04.2012r., zawiadomienie o zebranych dowodach i uzgodnieniach w sprawie z dnia 9.11.2012r. i zawiadomienie o modyfikacji wniosku w zakresie tytułu inwestycji z dnia 24.01.2013r. Strony nie zgłosiły żadnych uwag.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

znak: UD-IV-WAB-A.6730.33.2012.SKO
(11 SKO), nr rejestru 29/12

Zgodnie z art. 63, ust 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Dz. U Nr 80, poz. 717 decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Stanisław Kowalski
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie
Nr wpisu WA – 319



z up. ZARZĄD DZIELNICY MOKOTÓW
M. ST. WARSZAWY
Maria Schirmer
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Mokotów

Pouczenie:

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia. Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców na parterze urzędu Dzielnicy Mokotów, stanowisko architektury, 02-517 Warszawa, ul. Rakowiecka 25/27, lub za pośrednictwem poczty.

Załączniki:

- załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1: 500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
- załącznik Nr 2 – Wyniki analizy warunków i zasad zagospod. terenu – cz. opisowa + mapa 1:500

Otrzymują:

Pełnomocnik inwestora
arch. Łukasz Górzyński
ul. Nowoursynowska 162/2
02-776 Warszawa

Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej Chelmska 9
adw. Michał Jaszewski
Kancelaria Adwokacka
ul. Nowolipki 27 parter
01-010 Warszawa

Sando Investments Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

Vicar Sp. z o.o.
ul. Bobrowiecka 6
00-728 Warszawa

Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa
Pl. Starynkiewicza 7/9
02-015 Warszawa

Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami
w Dzielnicy Mokotów w miejscu

Do wiadomości:

BAiPP Wydział Polityki Przestrzennej - Centralny Rejestr Decyzji
Plac Defilad 1, 00-901 Warszawa

Dzielnica Mokotów w miejscu:
- Burmistrz Dzielnicy Mokotów
- aa WAB dla Dzielnicy Mokotów

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY MOKOTÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY MOKOTÓW
02-517 Warszawa, ul. Rakowiecka 25/27

Informuje, że z dniem 27.03.13, decyzja nr 45/WZ/2012/13
z dnia 28.02.2013, stała się ostateczna.

z up. ZARZĄD DZIELNICY MOKOTÓW
M. ST. WARSZAWY
Maria Schirmer
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Mokotów

28 MAR. 2013

104-

31.10.2011

2011/101100

(nr pokwitowania / rach. bankowego, na który dokonano wpłaty
opłaty skarbowej)

(podstawa prawna niepobrania opłaty skarbowej / podstawa prawna
wyłączenia lub zwolnienia z opłaty skarbowej)

INSPEKTOR

(podpis, imię, nazwisko, stanowisko)
Hanna Jędrzejko-Horbowska

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr WZ/MOK/2013 z dnia

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie wielofunkcyjnego zespołu budynków z przeznaczeniem na usługi oświaty i wychowania, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego wraz z zagospodarowaniem terenu (w tym niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną), na działkach ew. nr 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej, Polkowskiej i Teresińskiej** w Warszawie na terenie Dzielnicy Mokotów z wniosku Zgromadzenia Sług Jezusa, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Łukasza Górzyńskiego, złożonego w dniu 6.02.2012r. w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego

1.1 Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów - w części graficznej analizy.

W przedmiotowej sprawie szerokość frontu działki znajdującej się wzdłuż ul. Bobrowieckiej wynosi ok. 155 m, trzykrotna szerokość wynosi 465 m. Wyznaczono obszar analizowany w odległości 465 m wokół terenu inwestycji.

1.2 Wyznaczono obszar analizowany w niezbędnym zakresie wynikającym z dyspozycji § 3. ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Analiza w zakresie warunków art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1 Dostęp do drogi publicznej

Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania ma dostęp do dwóch dróg publicznych gminnych ulicy Bobrowieckiej i Polkowskiej.

2.2 Ocena zabudowy działek sąsiadujących

Na terenie inwestycji znajduje się czterokondygnacyjny budynek szkoły podstawowej i trzykondygnacyjny (plus użytkowe poddasze) budynek mieszkalny Zgromadzenia Sług Jezusa przeznaczone do zachowania oraz trzy parterowe budynki gospodarcze i parterowy z użytkowym poddaszem budynek przedszkola przeznaczone do rozbiórki.

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa usługowa, biurowa i mieszkaniowa. W najbliższym sąsiedztwie od strony północnej znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne 7 kondygnacyjne, od wschodu i południa znajdują się tereny niezabudowane, od zachodu po drugiej stronie ul. Bobrowieckiej znajdują się obiekty służby zdrowia, oświaty i biurowe, od strony południowo-wschodniej znajduje się duży węzeł komunikacyjny ul. Czerniakowskiej i Trasy Siekierskiej przy którym zlokalizowane są budynki usługowe i biurowe (patrz załącznik graficzny nr 2):

Po stronie zachodniej terenu inwestycji:

- Na działce ew. nr 18 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej 9 znajdują się usługi oświaty w postaci Prywatnej Wyższej Szkoły Businessu i Administracji o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 4 z obrębu 0311 przy ul. Chełmskiej 13/17 znajdują się usługi zdrowia w postaci Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działkach ew. nr 16/1 i 16/3 z obrębu 0311 przy ul. Chełmskiej 21 znajdują się usługi inne w postaci Wytwórni Filmów Dokumentalnych i Fabularnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 6 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej 11A znajduje się budynek w trakcie realizacji o wysokości 11 kondygnacji nadziemnych, dach płaski.
- Na działce ew. nr 5/4 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej 11 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firmy Nickel Invest Nr 5 Sp. z o.o. o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, dachy płaskie.

- Na działce ew. nr 19 z obrębu 0311 przy ul. Kierbedzia 8/10 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firmy Ruch SA o wysokości 1 i 4 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 21/1 z obrębu 0311 przy ul. Kierbedzia 6 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firmy Kapipol SA o wysokości 1 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 21/2 z obrębu 0311 przy ul. Kierbedzia 4 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firm Agpol SA i Zakładów Budownictwa Mostowego o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 22/1 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej 5 znajdują się tzw. tereny zamknięte wyłączone z analizy.
- parterowe garaże przy ul. Węgrzyna, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 4 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej 3/3A znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 9 kondygnacyjna z usługami w parterze, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 5/1 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej 1 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firmy Inter Estate Sp. z o.o. o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, dach płaski.
- Na działce ew. nr 5/2 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej 1 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firmy Inter Estate Sp. z o.o. o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, dach płaski.
- Na działce ew. nr 15 z obrębu 0312 przy ul. L. van Beethovena 3 znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 12 kondygnacyjna, dach płaski.
- Na działce ew. nr 16 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej 1A znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 12 kondygnacyjna i usługi biurowe, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 3 z obrębu 0311 przy ul. Chełmskiej 21A znajdują się usługi kultu religijnego w postaci budynku mieszkalnego Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców, sali parafialnej i kościoła o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie i dwuspadowe.
- Na działce ew. nr 16/2 z obrębu 0311 przy ul. Cybulskiego 1 znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 17/1 z obrębu 0311 przy ul. Jazgarzewskiej znajduje się zieleń parkowa (Park Sielecki) oraz wokół parku zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 kondygnacyjna, dachy dwuspadowe.
- Na działce ew. nr 6 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej znajduje się budynek w trakcie realizacji o wysokości 11 kondygnacji nadziemnych (szkielet budynku jest już zrealizowany).

Po stronie północnej

- Na działkach ew. nr 8, 9/2 i 10 z obrębu 0311 przy ul. Chełmskiej, Bobrowieckiej i Polkowskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 7 kondygnacyjna z usługami w parterze, dachy płaskie.
- Na działce ew. nr 13 z obrębu 0311 przy ul. Polkowskiej 7 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur Zakładu Gospodarki Nieruchomościami o wysokości 1 i 2 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na działkach ew. nr 24 i 36 z obrębu 0311 przy ul. Polkowskiej 5 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur Zakładu Gospodarki Nieruchomościami o wysokości 1 i 3 kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie.
- Na północ od ul. Chełmskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4 i 11 kondygnacyjna z usługami w parterach oraz zabudowa usługowa w postaci sklepu Tesco, wydawnictwa Gazety Wyborczej Agora, Wytwórni Surowic i Szczepionek Biomed Sp. z o.o.

Po stronie południowej

- Na działce ew. nr 31/4 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej 6 znajdują się usługi administracyjne w postaci biur firmy Vicar Management Sp. z o.o. o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, dach płaski.
- Na działce ew. nr 10 z obrębu 0312 przy ul. Czerniakowskiej 47 znajdują się usługi samochodowe firmy Cofora Polska w postaci salonu sprzedaży samochodów o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, dach płaski.
- Na działce ew. nr 18 z obrębu 0312 przy ul. Witosa 31 znajdują się usługi handlowo-administracyjne w postaci Centrum Handlowo-biurowego Panorama o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, dach płaski.
- Na działce ew. nr 19 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej znajdują się usługi administracyjne w postaci Ambasady Republiki Bułgarii o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych, dach płaski.
- Na działce ew. nr 20 z obrębu 0312 przy ul. Bobrowieckiej 2B znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 6 kondygnacyjna, dach płaski.

Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji na wschód i południe są niezagospodarowane i przygotowywane pod inwestycje. Dalej na wschód po drugiej stronie ul. Czerniakowskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 11 kondygnacyjna z usługami osiedlowymi.

2.3. Informacja o istniejącym lub projektowanym uzbrojeniu terenu

Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania, znajduje się w zasięgu istniejącej miejskiej sieci infrastruktury technicznej: wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej.

Planowana inwestycja zostanie podłączona do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej. Ciepło z własnego źródła ciepła na gaz miejski.

Inwestor dostarczył:

- warunki techniczne zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków i wód opadowych (pismo MPWiK z dnia 7.02.2012r. znak TD-660-840/029229/475/12),
- informację na temat możliwości przyłączenia do sieci gazowej (pismo Mazowieckiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z dnia 1.06.2012r. znak WTRPZ/W/12201/IP/1/2012),
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej RWE Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 20.02.2012r. nr ND\LM\01380\2012.

Zapotrzebowanie w media istniejące i projektowane jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

2.4. Informacja o rodzaju użytku gruntowego

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działki ew. nr 26, 27, 28 i 33 oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem Bi co oznacza grunty zabudowane i zurbanizowane w tym inne tereny zabudowane, działka ew. nr 39/3 oznaczona symbolem dr co oznacza droga – ul. Bobrowiecka, według § 68 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454).

2.5. Zgodność z przepisami odrębnymi: w treści decyzji.

3. Ustalanie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie 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 dnia 19 września 2003 r.):

3.1. Linia zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 1 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 obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich;

Z działek bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji zabudowane są jedynie działki znajdujące się od strony północnej tj. działka nr 8 przy ul. Bobrowieckiej i działka nr 36 przy ul. Polkowskiej.

W związku z powyższym od strony ul. Bobrowieckiej obowiązującą linię zabudowy należałoby wyznaczyć jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdującego się na działce bezpośrednio przylegającej do terenu inwestycji nr 8 z obrębu 0311 przy ul. Chełmskiej 9.

Jednakże byłoby to niezasadne z uwagi na to, że na terenie inwestycji w północno-zachodnim narożniku znajduje się czterokondygnacyjny budynek szkoły podstawowej przeznaczony do zachowania, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego ul. Bobrowieckiej i to on został wzięty do wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy dla nowej inwestycji na odcinku CI. Natomiast na odcinkach IJ i IH wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granic terenu inwestycji.

Linia zabudowy od strony ul. Polkowskiej jest jednolita i wyznaczona przez budynki znajdujące się na działkach nr 36, 13, 10 oraz 9/2 z obrębu 0311.

Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Polkowskiej na odcinku DE i FG wyznaczono jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku biurowego znajdującego się na działce ew. nr 36 z obrębu 0311.

3.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

Zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

§ 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 albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Obszar analizowany oznaczony cyframi od 1 do 4 charakteryzuje się różnorodną funkcjonalnie zabudową usługowo-mieszkaniową dającą możliwość dopuszczenia wnioskowanej funkcji usług oświaty. Do określenia wskaźnika zabudowy przyjęto kwartał zawarty pomiędzy ul. Chełmską, Czerniakowską, Witosa, L. van Beethovena i Parkiem Sieleckim jako wystarczająco miarodajny w określeniu jego wielkości.

Średni wskaźnik zabudowy w kwartale zawartym pomiędzy ul. Chełmską, Czerniakowską, Witosa, L. van Beethovena i Parkiem Sieleckim wynosi: (obliczenia w aktach sprawy):

jako udział powierzchni zabudowy w powierzchni działek $92607 : 275782 = 0,34$

jako średnia arytmetyczna wskaźników obliczonych dla poszczególnych działek $10,23 : 28 = 0,38$

Istniejąca powierzchnia zabudowy wynosi ok. 2984 m^2 , do zachowania 1164 m^2 w tym 905 m^2 budynek szkoły podstawowej i 259 m^2 budynek mieszkalny Zgromadzenia Sług Jezusa.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 12981 m^2

Powierzchnia zabudowy planowanych inwestycji wg wniosku inwestora wynosi ok. 1834 m^2

Po realizacji planowanej inwestycji wskaźnik zabudowy wynosić będzie $(1164+1834 = \text{ok. } 3000) : 12981 = 0,23$.

Dopuszcza się wskaźnik zabudowy do 0,30.

3.3. Szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

§ 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.

Dla przedmiotowej sprawy przeanalizowano szerokości elewacji frontowych budynków usytuowanych przy ul. Bobrowieckiej i Polkowskiej jako określających charakter terenu inwestycji. Szerokości są zróżnicowane od 11 do 103 m.

I tak szerokości elewacji frontowych budynków po zachodniej stronie ul. Bobrowieckiej wynoszą ok. 11, 70, 64, 12, 52, 30 i 18 m (patrz załącznik graficzny nr 2), po wschodniej stronie ul. Bobrowieckiej wynoszą ok. 103 i 61 m. Po zachodniej stronie ul. Polkowskiej wynoszą: 41, 23 i 38 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej na podstawie powyższych danych wynosi $463 : 12 = 38,58 \text{ m}$ plus 20% = 46,30 m.

Planowana inwestycja:

budynek przedszkola przy ul. Bobrowieckiej szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 27 m,

budynek oświatowy przy ul. Bobrowieckiej szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 22 m,

budynek oświatowy / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego przy ul. Polkowskiej szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 48 m.

Biorąc pod uwagę bardzo zróżnicowane szerokości elewacji frontowych budynków usytuowanych przy ul. Bobrowieckiej i Polkowskiej dopuszcza się dla planowanej inwestycji wyżej wymienione szerokości zaproponowane przez inwestora.

3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i kształt dachu:

Zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

§ 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 średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

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

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 1 do 11 kondygnacji i wysokości elewacji od ok. 4 m do ok. 33 m.

Istniejący na działce inwestycyjnej nr 26 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej budynek szkoły podstawowej posiada 4 kondygnacje nadziemne i wysokość elewacji frontowej ok. 17 m. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji od strony północnej na działkach ew. nr 8, 9/2 i 10 z obrębu 0311 przy ul. Chelmskiej 9 znajduje się 7 kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze o wysokości elewacji ok. 21 m.

Wysokość elewacji frontowej planowanej inwestycji:

- budynek przedszkola przy ul. Bobrowieckiej (I etap inwestycyjny) do 13 m;
- budynek oświatowy przy ul. Bobrowieckiej (II etap inwestycyjny) do 16 m;
- budynek oświatowy / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego przy ul. Polkowskiej (II etap inwestycyjny) do 16 m;

W związku z brakiem jednolitej wysokości budynków występujących w obszarze analizowanym na działkach sąsiednich wahającej się od 4 m do 21 m dopuszcza się powyższe wysokości elewacji frontowych.

3.5. Geometria dachu:

Zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci 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 budynki o dachach płaskich, dwu i czterospadowych ze zdecydowaną przewagą dachów płaskich, wysokości istniejących budynków wynoszą od ok. 4 m do ok. 33 m.

Planowana inwestycja dachy płaskie i następujące wysokości budynków:

budynek przedszkola przy ul. Bobrowieckiej (I etap inwestycyjny) wysokość do 13 m, punktowo do 16 m (piramidalny świetlik);

budynek oświatowy przy ul. Bobrowieckiej (II etap inwestycyjny) wysokość do 16 m;

budynek oświatowy / zamieszkania zbiorowego / kultu religijnego przy ul. Polkowskiej (II etap inwestycyjny) wysokość do 16 m;

Dopuszcza się dla planowanych inwestycji dach płaski i wysokość maksymalną budynków jak wyżej, zgodnie z wnioskiem inwestora.

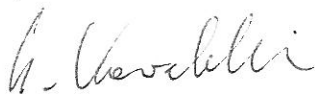
5. Podsumowanie wyników analizy.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla powyższej inwestycji polegającej na budowie wielofunkcyjnego zespołu budynków z przeznaczeniem na usługi oświaty i wychowania, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego wraz z zagospodarowaniem terenu (w tym niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną), na działkach ew. nr 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 0311 przy ul. Bobrowieckiej, Polkowskiej i Teresińskiej przy zachowaniu warunków, o których mowa powyżej wynikających z analizy i przeprowadzonych uzgodnień.

Analiza zawiera część graficzną - sporządzoną z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy.

Analizę sporządził:

mgr inż. arch. Stanisław Kowalski
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie
Nr wpisu WA - 319



z up. ZARZĄDZICIELNICY MOKOTÓW
M. ST. WARSZAWY

Maria Schirmer
Kancelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Mokotów



