



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa

tel. 22 443 92 00, faks 22 443 94 94

srodmiescie.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Warszawa, dnia 2016 -07- 0 6*

UD-IX-WAB.6730.104.2016.RBI

RU- 605/16

DECYZJA Nr97..... WZ/ŚRÓ/2016

o warunkach zabudowy

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.);

art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.);

art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002 r. Nr 41 poz. 361 z późn. zm.), w związku z § 17 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220 poz. 9485), zmienionym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2729/2010 z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203 poz. 6025)

po rozpatrzeniu wniosku Krajowej Izby Gospodarczej, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Piotra Jaworskiego, złożonego w dniu 22.04.2016, uzupełnionego w dniu 26.04.2016 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie modelowej placówki Pojedynczego Punktu Kontaktowego „Centrum Przedsiębiorcy Punktu Kontaktowego” związanej z projektem „Rozwój Pojedynczego Punktu Kontaktowego trzeciej generacji, wykonywanego w ramach programu operacyjnego Polska Cyfrowa, na działce ew. nr 42 w obrębie 5-03-05, położonej przy **ul. Trębackiej 4** w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

1. Rodzaj inwestycji

Nieruchomość przy ul. Trębackiej 4 położona jest w obszarze śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Zabudowa istniejąca i planowana – zabudowa usługowa¹, o funkcji biurowej.

Planowana inwestycja polegała będzie na budowie wielofunkcyjnej sali audytoryjnej oraz części biurowej, zlokalizowanej w obrębie środkowego patio na poziomach „-1”, „0” oraz „+1”.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U.2016.778 ze zm.), 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.

Przeprowadzone analizy wskazują, iż warunek ten spełni inwestycja uwzględniająca następujące rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne:

Linie zabudowy:

* obowiązująca linia zabudowy od ul. Trębackiej – bez zmian;

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy

* wskaźnik wielkości powierzchni planowanej zabudowy wraz z zabudową istniejącą w stosunku do powierzchni działki – 0,8;

¹ § 2 pkt 1 lit. b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w/s oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.¹

Elewacje frontowe

- * szerokość elewacji frontowej od ul. Trębackiej – bez zmian;

Wysokość zabudowy

- * wysokość elewacji frontowej – bez zmian;

Geometria dachu

- * dla zabudowy istniejącej – bez zmian; dla planowanej zabudowy patio – dach płaski;

Funkcja

- * zabudowa usługowa o funkcji biurowej – bez zmian;

Ponadto dla planowanej zabudowy wyznacza się następujące zasady jej kształtowania:

- * zaleca się aby konstrukcja zadaszenia patio powyżej drugiej kondygnacji (I piętra) miała charakter niezależny lub łączyła się miejscowo z budynkiem zabytkowym w sposób, który nie będzie stanowił zbytniego obciążenia dla jego konstrukcji;
- * należy zachować podziały i wystrój elewacji korpusu głównego i skrzydeł bocznych;
- * dopuszcza się realizację tarasu na zadaszeniu patio;
- * ewentualne urządzenia techniczne powinny mieścić się w bryle budynku (w piwnicach lub w pomieszczeniach ostatniej kondygnacji);
- * planowana inwestycja nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa obiektów sąsiednich i ich użytkowników;
- * projektowana budowa powinna posiadać wysokie walory architektoniczne oraz wysoki standard materiałów wykończeniowych stanowiących o jej śródmiejskim charakterze;
- * inwestor zobowiązany jest również do spełnienia warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień, zawartych w dalszych punktach przedmiotowej decyzji.

Sposób zabudowy nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane oraz kodeksu cywilnego z zakresu wykonywania prawa własności.

Szczegółowe rozwiązania architektoniczno-budowlane planowanego zamierzenia ustalone zostaną na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz.U.2016.290 ze zm.) oraz przepisów wykonawczych do ustawy w tym m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. jedn. Dz.U.2015.1422 ze zm.).

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t. jedn. Dz.U.2015.1651 ze zm.) – teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną.

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t. jedn. Dz.U.2016.672 ze zm.)

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t. jedn. Dz.U.2016.71.) oraz nie kwalifikuje się do przeprowadzenia postępowania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 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.2016.353 ze zm.).

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

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t. jedn. Dz.U.2014.1446 ze zm.)

- * Budynek Trębacka 4 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, utworzonej na podstawie zarządzenia nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie założenia ewidencji zabytków m.st. Warszawy z dnia 24.07.2012 r.

Stołeczny Konserwator Zabytków wydał w przedmiotowej sprawie Postanowienie Nr 150W/16 z dnia 22.06.2016 r., w którym uzgodnił przedstawioną decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej, która jest wystarczająca dla realizacji planowanego zamierzenia.

Zaopatrzenia obiektu w media z miejskiej sieci infrastruktury technicznej na podstawie umów zawartych z ich gestorami:

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA umowa nr 000747/001/2/15 z dnia 23.11.2015 r.;

RWE Stoen Operator Sp. z o.o. umowa nr HK-C1/1061/2006 z dnia 6.12.2006 r. wraz z aneksem nr 4 z dnia 05.02.2016 r. do ww. umowy;

Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SA w Warszawie SA – umowa nr 3-5502 z dnia 01.08.2010 r.

2.5. Obsługa komunikacyjna inwestycji

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Trębacka

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano stanowisko zarządcy drogi:

- Zarządu Terenów Publicznych – ulica Trębacka (droga gminna), który działając w imieniu zarządcy dróg gminnych w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy pismem z dnia 20.06.2016 r., znak: ZTP-V.620.26.2016.AOW OD-60/16

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zakres ochrony interesów osób trzecich określono w § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589). Na dalszych etapach, 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) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wymagania powyższe mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w prawie budowlanym i przepisach odrębnych (np.: przepisach kodeksu cywilnego² z zakresu wykonywania prawa własności).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren działki oznaczono linią ciągłą i cyframi 1-2-3-4-5-...-30-31-32-33-1 na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 22.04.2016 r. – wnioskodawca – Krajowa Izba Gospodarcza, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Piotra Jaworskiego, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie modelowej placówki Pojedynczego Punktu Kontaktowego „Centrum Przedsiębiorcy Punktu Kontaktowego” związanej z projektem „Rozwój Pojedynczego Punktu Kontaktowego trzeciej generacji, wykonywanego w ramach programu operacyjnego Polska Cyfrowa, przy ul. Trębackiej 4 w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

Po uzupełnieniu w dniu 26.04.2016 r. wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stan prawny i faktyczny terenu

Teren objęty wnioskiem stanowi działka: ew. nr 42 w obrębie 5-03-05, o powierzchni 3155 m², której właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym osoba prawna (KIG).

Nieruchomość przedmiotowa, położona jest w kwartale ulic: Trębacka, Moliera, Senatorska, Kozia, Krakowskie Przedmieście, w obszarze zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w przedkach oraz usługowej wolnostojącej.

Przedmiotowa działka od strony południowej bezpośrednio przylega do ul. Trębackiej.

Nieruchomość przy ul. Trębackiej 4 zainwestowana jest budynkiem cztero-pięciokondygnacyjnym. Od frontu budynku odchodzą dwa skrzydła tworzące pomiędzy sobą trzy patia, z których wschodnie graniczy z budynkiem Prokuratury przy ul. Trębackiej, zachodnie z budynkiem szkoły baletowej przy ul. Moliera. Planowana inwestycja dotyczy patia środkowego.

² Art. 140. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - „W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”.

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 K.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 K.p.a.) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005 r. OSK 682/04 LEX 17611).

Na terenie niezainwestowanym występują nieliczne krzewy i drzewa iglaste oraz przez teren przebiegają przyłącza miejskiej infrastruktury technicznej podziemnej.

Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego (według wniosku)

Planowana inwestycja polegała będzie na budowie wielofunkcyjnej Sali audytoryjnej oraz części biurowej przeznaczonej do obsługi przedsiębiorców i samodzielnej pracy. Obie funkcje planuje się zlokalizować w obrębie środkowego patio na poziomach „-1”, „0” oraz „+1” budynku biurowego. Planuje się, że nowa kubatura będzie całkowicie oddylatowana konstrukcyjnie od istniejącego budynku biurowego oraz budynku mieszkalnego, który jest zlokalizowany w tzw. „ostrej granicy” działki i domyka przedmiotowe patio. Konstrukcja wsporcza pionowa zostanie posadowiona na głębokości nie przekraczającej poziomu obecnego posadowienia budynku.

Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji (zabudowy patio):

- powierzchnia zabudowy – ok. 540 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych/maks. wysokość planowanej zabudowy patio – 2 / 9 m;
- liczba kondygnacji podziemnych – 1
- powierzchnia całkowita łącznie – ok. 1000 m²;
- powierzchnia użytkowa łącznie – ok. 950 m², w tym;
 - powierzchnia biurowa – ok. 325 m²,
 - sala audytoryjna – ok. 625 m².

W oparciu o art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z § 3 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.03.164.1588 ze zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone analizy wskazują że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego zarówno w zakresie kontynuacji funkcji jak i cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Tym samym wykazały dopuszczalność planowanego zamierzenia opisanego we wniosku zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie jednocześnie spełnienie warunków niniejszej decyzji oraz wymogów wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane, a także przepisów aktów wykonawczych do tej ustawy, na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 10.05.2016 r. Strony postępowania nie wniosły uwag na piśmie.

Na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskano niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa (art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- Stołecznego Konserwatora Zabytków – Postanowienie Nr 150 W/16 z dnia 22.06.2016 r. (4KCH.KZ-IAU) ;
- Zarządu Terenów Publicznych – pismo z dnia 20.06.2016 r., znak: ZTP-V.620.26.2016.AOW OD-60/16 ;

Zamierzenie 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz.U.2016.778 ze zm.).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych obligatoryjnych uzgodnień oraz że niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W tym świetle należało orzec jak na wstępie.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu, który ją wydał, **w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.**

(Odwołania od decyzji należy składać do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa).

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

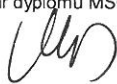
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano 107 zł tytułem opłaty skarbowej na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. jedn. Dz.U.2015.783 ze zm.).

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Magdalena Deszczka
SGGW nr dyplomu MSGP/54/2004



Termin do wniesienia odwołania
od niniejszej decyzji upłynął
w dniu 27.07.16 a do dnia 1.08.2016
nie wpłynęło odwołanie od tej
decyzji

01 SIE 2016

z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
m. st. Warszawy

Marek Wacławek
Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście

z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
m. st. Warszawy

Marek Wacławek
Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście

Załączniki:

- załącznik **Nr 1** - mapa w skali 1:500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem;
załącznik **Nr 2** - analiza obszaru - część opisowa;
załącznik **Nr 3** - mapa w skali 1:1000 – analiza obszaru część graficzna.

Otrzymują:

1. Pan Piotr Jaworski – pełnomocnik KIG
2. Krajowa Izba Gospodarcza
3. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Kozia 3/5 (Duża/Mała)
4. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Kozia 3/5
Pani Hanna Kuźnińska
Pani Beata Torchalska
za pośrednictwem Euro Serwis Sp. z o.o.
5. Teatr Wielki – Opera Narodowa
6. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Moliera 2
7. Prokuratura Apelacyjna w Warszawie

Do wiadomości:

8. Urząd m.st. Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego,
Wydział Polityki Przestrzennej - centralny rejestr decyzji
9. Urząd m.st. Warszawy
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
10. Wydział Nieruchomości - w/m
11. WAB – a/a

