



## ZARZĄD DZIELNICY WOLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa  
tel. (22) 504-83-08, 504-83-09, faks (22) 504-83-07  
www.wola.waw.pl

Znak: UD-XVII-WAIB-U.6730.129.2012.PBR

Warszawa 29.10.2013 r.

### DECYZJA Nr 83/U/13/wz o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267),
- art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594),
- art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 381 ze zm.),
- § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy 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 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku LARMINLER CONSULTANTS Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Młynarskiej 7 w Warszawie, złożonego w dniu 11 stycznia 2011 r., uzupełnionego w dniu 14 lutego i 11 lipca 2011 r. oraz skorygowanego w dniach: 27 lipca 2011 r., 25 sierpnia 2011 r., 14 października 2011 r. i 22 lutego 2013 r., w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 25 września 2012 r. KOC/2038/Ar/12, uchylającą w całości decyzję nr 21/U/12/wz z 28.02.2012 r.

#### ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku usługowego z funkcją biurową o część biurową i część garażową, na terenie działki ew. nr 92 w obrębie 6-01-07 przy ul. Siennej 82 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A, B, C, D, A, 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.

a) Obowiązująca linia zabudowy - bez zmian względem stanu istniejącego. Projektowana inwestycja nie wpływa na zmianę przebiegu istniejącej linii zabudowy.

b) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 0,76 (zgodnie z zapisem punktu 2.3. wyniki analizy obszaru - załącznik Nr 2A).

c) Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej — nie wyznacza się.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 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) nie określa sposobu ustalenia takiego wskaźnika.

d) Szerokość elewacji frontowej - nie ulega zmianie.

e) Wysokość budynku:

- dla części rozbudowy od strony północno – zachodniej, prostopadłej do ciągu komunikacyjnego istniejącego na działkach ewid. nr 86/2 i 92 z obrębu 6-01-07 – do 25 m i 7 kondygnacji,

- dla części rozbudowy od strony południowo – zachodniej, równoległej do ww. ciągu komunikacyjnego – do wysokości gzymsu 6 kondygnacyjnego, istniejącego budynku przy ul. Siennej 82 – tj. do ok. 21 m.

f) Geometria dachu - dach płaski.

g) Dopuszcza się zabudowę w ostrej granicy z działkami ew. nr 87 i 90 w obrębie 6-01-07.

##### Inne ustalenia

Dla projektowanego budynku obowiązuje wysoki poziom architektury i staranny detal architektoniczny. Forma, gabaryty, kolorystyka budynku oraz rodzaj użytych materiałów wykończeniowych powinna harmonizować z otoczeniem.

W przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników.

W ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ład przestrzenny określone w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Cel zagwarantowania ład przestrzenny jest także ukształtowanie przestrzeni, która tworząc będąc harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymaga funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie.

### 1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska zgodnie z:

- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232)
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (wg art. 74 ww. ustawy).
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art. 75, ust. 1 ww. ustawy).
- 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 (wg art. 75, ust. 2 ww. ustawy).
- ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21)
- Inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania w związku z realizacją inwestycji we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 62) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną.

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 817) - nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na obszar NATUR 2000 i analiza zagadnienia wykazała, że planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

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

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze określonym przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

### 1.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych wstępnie przez gestorów sieci w zakresie (cyt):

#### **a) zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków:**

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA w piśmie z dnia 16 lutego 2011 r. znak: TD-660-840/40405/860/11 informuje, że budynek można będzie zaopatrzyć w wodę w oparciu o istniejący przewód wodociagowy DN 150 mm w ul. Siennej. Ścieki socjalne oraz wody opadowe można będzie odprowadzić w oparciu o istniejący kanał ogólnospławny I kl. (0,60 x 1,10 m w ul. Siennej. Do miejskiej sieci kanalizacyjnej można odprowadzić wody opadowe w ilości

nieprzekraczającej ilości obliczonej z przedmiotowej działki dla założonego współczynnika spływu  $\psi = 0,4$ .

#### **b) elektroenergetyki:**

RWE STOEN Operator Sp. z o. o. w załączniku nr 1 do umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej z dnia 5 sierpnia 2011 r. znak: NDP\DL\01085\2011-ND-PWMDL\00007\2011 informuje, że wyraża zgodę na zasilanie obiektu energią elektryczną o mocy przyłączeniowej 102 kW - zwiększenie mocy o 50 kW dla licznika nr 12701552008, napięcie zasilania nn 0,4/0,23 kV.

#### **c) zaopatrzenia w ciepło:**

Stoleczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SA w piśmie z dnia 16 marca 2011 r. znak: H/HPW/MP/W-07-0074/1inf/372/6100-2/11 informuje, że jest możliwy przydział dodatkowego ciepła dla rozbudowanego budynku biurowo - usługowego przy ul. Siennej 82 na cele centralnego ogrzewania (c.o.); ciepłej wody (c.w.) oraz ciepła technologicznego (c.t.).

### 1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Dla projektowanej zabudowy należy na terenie inwestycji, poza pasami drogowymi i ciągami komunikacji pieszej, zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów - w następujący sposób:

- dla biur - maks. 10 miejsc/ 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej biur.

Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce;

oraz miejsca postojowe dla rowerów w liczbie:

- dla biur - min. 5 mp / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 mp.

Projekt normatywu parkingowego, na bazie którego określono ww. wskaźniki parkingowe, opiera się na wynikach opracowań i analiz wymagań wynikających z zasad zrównoważonego rozwoju, będących podstawą opracowania m.in. *Strategii Zrównoważonego Rozwoju Systemu Transportowego Warszawy do 2015 roku i na lata kolejne, w tym Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego* przyjętej uchwałą nr LVIII/1749/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. i jest stosowany przy sporządzaniu mpzp i decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju.

### 2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

#### 2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania (art. 5 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane):

a) chroniące interesy osób trzecich przed 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) zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości (art. 140 kc),

*Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 k.c. do uczestniczenia jako strona ( art. 28 kpa ) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapadć 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 2005r. OSK 682/04 LEX 17611 ).*

### 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 11 stycznia 2011 r. LARMINLER CONSULTANTS Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Młynarskiej 7 w Warszawie złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku usługowego z funkcją biurową o część biurową i część garażową, na terenie działki ew. nr 92 w obrębie 6-01-07 przy ul. Siennej 82 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Wniosek został ostatecznie uzupełniony przez wnioskodawcę w dniu 14 października 2011 r. oraz zmieniony w dniu 22 lutego 2013 r.

W dniu 28.02.2012 r. z up. Zarządu Dzielnicy Wola została wydana decyzja nr 21/U/12/wz, znak: UD-XVII-WAiB-U-HWA-6730-1-19-11 o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Od powyższej decyzji odwołania wnieśli P. Adam Bogucki, P. Piotr Gruszczyński, Spółdzielnia Budowlana – Mieszkaniowa Dembud oraz Wspólnota Mieszkaniowa „Rezydencja Sienna”.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze Decyzją z dnia 25.09.2012 r., znak: KOC/2038/Ar12 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, natomiast w stosunku do odwołania P. Adam Boguckiego oraz P. Piotra Gruszczyńskiego orzekło umorzyć postępowanie odwoławcze.

W dniu 28.11.2012 r. zawiadomiono strony o ponownym rozpatrywaniu przedmiotowego wniosku.

### Przewidywane parametry inwestycji według wniosku

Powierzchnia zabudowy - istniejąca ca 638,0 m<sup>2</sup>, projektowana rozbudowa ca 149,0 m<sup>2</sup>, wyburzenie ca 105,0 m<sup>2</sup> części budynku garażowego znajdującego się w głębi działki inwestycyjnej. Docelowa powierzchnia zabudowy ca 674,0 m<sup>2</sup>.

Maks. liczba kondygnacji nadziemnych / maks. wysokość - 8 / 28 m.

Powierzchnia całkowita części istniejącej i projektowanej łącznie (część istniejąca ca 2923,0 m<sup>2</sup>, część projektowana ca 1604 m<sup>2</sup>) = 4527,0 m<sup>2</sup>.

### Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia

Tereniem inwestycji jest działka ewidencyjna nr 92 z obrębu 6-01-07, o powierzchni 0,1163 ha przy ul. Siennej 82, która ma użytek gruntu Bi (inne tereny zabudowane), jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, w użytkowaniu wieczystym Spółki Larminler Consultants Sp. z o. o.

Na terenie przedmiotowej działki znajduje się 6 kondygnacyjny budynek biurowy o wysokości 20,88 m i 1 kondygnacyjny budynek gospodarczy.

Teren inwestycji graniczy:

#### • od północnego zachodu

- z działką ew. nr 86/2 z obrębu 6-01-07 oraz z działką ew. nr 90 z obrębu 6-01-07 położoną przy ul. Żelaznej 43, 43 A, na której usytuowane są dwa budynki mieszkalne o wysokości VII i VI. Wyższy budynek znajduje się w ostrej granicy z działką inwestycyjną oraz z działką ew. nr 86/2 z obrębu 6-01-07.

#### • od północnego wschodu

- z działką ew. nr 87 z obrębu 6-01-07 położoną przy ul. Żelaznej 41, zabudowaną w całości IX kondygnacyjnym budynkiem usługowo - mieszkalnym,

#### • od południowego wschodu

- z działką ew. nr 49 z obrębu 6-01-07 stanowiącą pas drogowy ul. Siennej,

#### • od południowego zachodu

- z działką ew. nr 86/2 z obrębu 6-01-07, na której usytuowany jest w odległości ok. 6 m od działki inwestycyjnej VIII kondygnacyjny budynek mieszkalny z usługami.

Wnioskodawca przewiduje rozbudowę 6 kondygnacyjnego budynku biurowego od strony południowo - zachodniej oraz północno - zachodniej.

Planowana powstająca powierzchnia będzie przeznaczona na pomieszczenia biurowe połączone z istniejącymi biurami w budynku od strony ulicy Siennej. Dla prawidłowego funkcjonowania nowej

kubatury, będzie rozbudowana istniejąca klatka schodowa, wbudowany nowy szyb windy i zwiększona liczba sanitariatów na każdej kondygnacji. W parterze dobudowanej kubatury będzie znajdował się parking dla 29 samochodów parkujących na wielopoziomowych platformach - system Wehr Combillift 554. Na dziedzińcu pozostaną miejsca parkingowe dla 3 samochodów. Planowana dobudowa nie będzie powodować zmiany lokalizacji wjazdu na teren działki - wjazd (bramowy) od ulicy Siennej.

Do wniosku została załączona wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i ww. parametry. Dane jako wstępne, orientacyjne mogą ulec uszczegółowieniu na etapie projektu budowlanego, po uwzględnieniu warunków niniejszej decyzji oraz przepisów techniczno - budowlanych.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 października 2007 r. znak IV SA/Wa1381/07 (cyt) - Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora, z tym że bezwzględnie związany jest rodzajem inwestycji wskazanej przez inwestora, natomiast nie jest bezwzględnie związany wskazanymi przez inwestora poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Inaczej rzecz ujmując, granice, do której organ jest związany wnioskiem inwestora, wyznacza przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych oraz funkcje, jakie mają pełnić. Jeżeli chodzi o parametry techniczne obiektów budowlanych, takie jak np. wysokość budynków, liczba kondygnacji, linia architektoniczna, geometria dachu, to mogą być ustalone w decyzji o warunkach zabudowy w sposób odmienny od wskazanego we wniosku inwestora.

W oparciu o art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, 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 (wnioski - załącznik Nr 2 A i 2B do niniejszej decyzji).

Na podstawie wniosków z analizy obszaru określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja nie wymagała przeprowadzenia uzgodnień wynikających z art. 53 ust 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie jest inwestycją lokalizowaną na obszarach wyszczególnionych w wyżej wymienionym przepisie, w tym również nie koliduje z zadaniami rządowymi albo samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust. 3 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zarządca drogi ul. Siennej - Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy skorzystał z dyspozycji art. 53 ust. 5 w/w ustawy, (cyt.) „(...) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”

Pismem z 5 kwietnia 2011 r. (znak: ZNS-7175-2123-2/10/11.DB) Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie stwierdził, że zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. : „Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.” W art. 53 ust. 4 tej ustawy nie została wymieniona Państwowa Inspekcja Sanitarna - tak więc z przepisu art. 60 ust. 1 nie wynika obowiązek uzgadniania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z organami Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Zgodnie z art. 7 Kpa - „W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży

praworządności i podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli." Wobec tego faktu stosownie do art. 75 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego „ jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem”.

Pismem z dnia 15.04.2013 r. P. Paweł Bartosiewicz wystąpił z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w postępowaniu administracyjnym na prawach strony.

Zarząd Dzielnicy Wola, Postanowieniem nr 8/U/13/wz z dnia 10.05.2013 r., odmówił uznania za stronę postępowania administracyjnego P. Pawła Bartosiewicza.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

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

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64.1 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej niniejszą decyzją o warunkach zabudowy.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. W dniu 11.10.2013 r. zawiadomiono strony o zebraniu materiałów i dowodów w przedmiotowej sprawie.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola za pośrednictwem poczty lub bezpośrednio w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, w Urzędzie Dzielnicy Wola ( al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa, wejście A, poziom 0, stanowisko 5) .

#### Załączniki

1. załącznik Nr 1 - mapa w skali 1 : 500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
2. załącznik Nr 2 - wyniki analizy obszaru (2A – część opisowa, 2B- część graficzna w skali 1:1000)

Projekt decyzji sporządził:



Fun. ZARZĄDU DZIELNICY WOLA  
M. ST. WARSZAWY  
Urządniczka  
Kierząca

Procedurę administracyjną prowadził:  
Inspektor Piotr Broniec

#### Określił

1. Pełnomocnik wnioskodawcy LARMINLER CONSULTANS Sp. z o.o., ul. Młynarska 7, 01-205 Warszawa:  
P. Barbara Kaszyńska - Wzrosek
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „REZYDENCJA SIENNA”, ul. Sienna 86, 00-815 Warszawa
3. Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Dembud”, ul. Żelazna 41 m. 9, 00-536 Warszawa
4. Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Wola – wim
5. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – a/a  
dane adresowe osób fizycznych w aktach sprawy

#### Dowiedomności

6. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego:  
- Wydział Planowania Miejsowego  
- Centralny Rejestr Decyzji
7. Wydział Obsługi Rady Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska  
dane adresowe osoby fizycznej w aktach sprawy



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1**  
 do DECYZJI Nr 13/VI/13/wz o warunkach zabudowy  
 z dnia ...29...10...2013... r.  
 znak: UD-XVII-WAIB-U.6730.129.2012.PBR

Skala 1: 500

linie rozgraniczające teren inwestycji  
 ABCDA

*[Handwritten signature]*

z op. ZARZĄDNIK M. ST. WARSZAWY

Urszula Kierzkowska  
 Burmistrz

**Załącznik Nr 2A** do Decyzji Nr 83/U/13/wz z dnia 29.10.2013r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku usługowego z funkcją biurową o część biurową i część garażową na terenie działki ew. nr 92 w obrębie 6-01-07 przy ul. Siennej 82 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

## WYNIKI ANALIZY OBSZARU

### CZĘŚĆ TEKSTOWA

Analizę funkcji i zagospodarowania terenu przeprowadzono wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.). W analizowanej sytuacji nie mają zastosowania ustępy 2, 3 i 4 art. 61 wyżej przywołanej ustawy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w artykule 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie prowadzonego postępowania, dokonano analizy powyższych warunków.

#### 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego

1.1. Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, jednak nie mniejszej niż 50 metrów – załącznik nr 2A decyzji. Analizowany obszar oznaczono na mapie grubą przerywaną linią, granice terenu inwestycji oznaczono ciągłą linią i literami A,B,C,D,A. Frontem działki jest odcinek oznaczony na mapie literami DC, o długości 35 m.

#### 2. Analiza w zakresie warunków art. 61 wyżej przywołanej ustawy

Tab. 1. Zestawienie działek ewidencyjnych z kwartału zabudowy, w którym znajduje się przedmiotowa inwestycja.

MW	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
MN	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
UAu	- obiekty biurowo - usługowe



lp	nr działki	funkcja	liczba kondygnacji	powierzchnia działki	powierzchnia zabudowy	wskaźnik wielkości pow. zabudowy
1	44	MW	5	538	253	0,47
2	43	MW	8	2190	865	0,39
3	40	MW	5	1075	738	0,68
4	35	UAu	6	168	140	0,83
5	34	UAu	6	889	692	0,77
6	65/3	UAu/MW	2; 6	1012	784	0,77
7	85/1	MU	6	3705	2097	0,56
8	38	MU	4; 1	745	595	0,79
9	39	UAu	10	851	487	0,57
10	90	MU	6; 5	2166	1675	0,77
11	87	MU	9	1029	933	0,93
12	92	UAu	5	1163	646	0,55
13	88/2	MU	8	6794	2097	0,31
14	6/1	MU	13	778	552	0,70
15	6/2	UAu	2	375	300	0,96
16	6/16	MW	13	645	647	0,99
17	53	MU	5	185	185	1
18	62	MW	4	356	356	1
19	67	MW	5	460	460	1
20	76/1	MW	1; 13	1540	680	0,44
21	76/2	MU	9; 3	2370	1275	0,53
22	54	MU	8	2213	1239	0,56
23	53	MW	4	342	342	1
24	83/13	MW	4	339	339	1
25	54	MW	4	341	341	1
26	75	MW	12	379	579	1
27	7	UAu	8	2450	1614	0,65
28	13	UAu	8	3368	3368	1

### 2.1. Funkcja zabudowy.

Analizowany obszar charakteryzuje się zróżnicowaną funkcją. Znajdują się w nim zarówno obiekty mieszkaniowe, usługowe oraz biurowe.

Funkcja planowanej inwestycji – **biurowa i garażowa** jest uzupełnieniem funkcji występującej w analizowanym obszarze, zatem będzie stanowiła kontynuację funkcji na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”.

### 2.2. Linia zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia, linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 4 ust. 4 dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Na terenie planowanej inwestycji, w ostrej granicy z dz. ewid. nr 49, stanowiącą pas drogowy ul. Siennej znajduje się VI kondygnacyjny budynek biurowy. Wraz z innymi budynkami tworzy pierzeję ul. Siennej i wyznacza linię zabudowy pierzei ulicy.

Istniejąca linia zabudowy pozostaje bez zmian.

Linia zabudowy jest zgodna z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260).

### 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w analizowanym obszarze jest zróżnicowany i kształtuje się w przedziale 0,31 do 1,0.

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi – 0,76.

Obecny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ewid. nr 92, na której planuje się realizację inwestycji wynosi – 0,55.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekroczyć średniego wskaźnika – tj. 0,76.

#### 2.4. Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia 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%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy (stosownie do § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia).

Elewacje frontowe w analizowanym obszarze mają zróżnicowaną szerokość. Powyższe wynika z wielkości działek, na których są zlokalizowane i z założenia, że tworzą one pierzeję ulicy.

Szerokość elewacji frontowej budynku przy ul. Siennej 82 wynosi 28,35 m.

Ze względu na charakter inwestycji nie ulegnie zmianie szerokość elewacji frontowej budynku.

#### 2.5. Wysokość zabudowy

Wysokość budynku ustala się na podstawie ww. rozporządzenia: „§ 7. 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. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. 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 analizowanym obszarze występują budynki o wysokości od 1 do 13 kondygnacji.

Średnia wysokość budynków w obszarze analizowanym wynosi 7 kondygnacji.

Na działce nr ew. 87 znajdującej się na rogu ul. Siennej i ul. Żelaznej znajduje się budynek biurowy dziewięciokondygnacyjny, posiadający gzyms na wysokości zwieńczenia szóstej kondygnacji. Wyższe kondygnacje są cofnięte schodkowo w stosunku do lica elewacji. Istniejąca zabudowa biurowa na działce nr ew. 92 swoją wysokością nawiązuje do gzymsu na ww. działce. Z kolei na dz. ew. 90 istnieje budynek mieszkalny pięciokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, który jest wyraźnie niższy niż budynek na działce nr ew. 92 (widać to na zdjęciu lotniczym załączonym w aktach sprawy – wysokość budynków można ocenić na podstawie długości rzuconego cienia). Wobec powyższego maksymalną wysokość położenia gzymsu należy określić na podstawie średniej w obszarze analizowanym – tj. 7 kondygnacji i gzyms na wys do 25 m. Powyższe dotyczy części projektowanego budynku znajdującego się w głębi działki – równoległe do budynku istniejącego.

Ustala się wysokość gzymsu dla pozostałej projektowanej części budynku w przedłużeniu linii zabudowy od strony wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na wysokości zwieńczenia 6 kondygnacji (wysokość powinna być równa budynkowi istniejącemu na przedmiotowej działce tzn. wynosić ok. 21 m).

#### 2.6. Geometria dachu

Przy braku danych inwentaryzacyjnych, parametry zostały określone opisowo na podstawie wizji w terenie. Na badanym terenie występuje przewaga dachów płaskich.

Dla wnioskowanej inwestycji wskazane jest zastosowanie dachu płaskiego.

#### 3. Dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy 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.

Teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Siennej.

Dojazd do planowanej inwestycji – od ul. Siennej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowej działki – bez zmian.

#### 4. Uzbrojenie terenu – teren w zasięgu sieci miejskich (wodociągowa, energetyczna).

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej.

Dla przedmiotowej inwestycji wstępne warunki i możliwości podłączenia do sieci miejskich zostały określone w punkcie 1.4 przedmiotowej decyzji.

#### 5. Badania zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi.

1. *Ustawa Prawo Ochrony Środowiska* z 27.04.2001 r. (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm.)
  - Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397 ze zm.)
  - Teren objęty wnioskiem nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 627).
2. *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* z dnia 23.07.2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568)

Teren obejmujący przedmiotową działkę nie jest objęty prawną ochroną Wojewódzkiego Konservatora Zabytków.

3. *Ustawa o drogach publicznych* z dnia 21.03.1985 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 260)

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z art. 43 dot. odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. *Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 03.10.2008 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235)

Zgodnie z art. 96 ust. 1 organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na obszar NATURA 2000 i analiza zagadnienia wykazała, że planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten teren.

5. *Ustawa o ochronie przyrody* z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 627)

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych ww. ustawą.

#### Wnioski dla planowanej inwestycji

Powyższa analiza wykazuje **łącznie** spełnienie warunków zawartych w punktach 1-5 art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza zawiera część graficzną Nr 2B - sporządzoną z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589).

Art. 61 ust.1 pkt 1 wyżej przywołanej ustawy wprowadza zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, która uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem jej jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe, oraz kompozycyjno-estetyczne. (Z. Niewiadomski – komentarz do art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Warszawa 2004).

Na gruncie obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ulega wątpliwości, że planowana do realizacji zabudowa odpowiada charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Z powyższego wynika, że jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Projekt decyzji sporządził:



z. in. ZARZĄDCA DZIAŁALNOŚCI WOLZ  
M. ST. WARSZAWY

Urząd Marszałkowski  
Dzielnica

