



Zarząd Dzielnicy Białoleka Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, tel. 22 443 82 00, faks 22 443 83 00
bialoleka.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, bialoleka.um.warszawa.pl

Warszawa, 13 lutego 2024 r.

Znak sprawy: UD-II-WAB.6730.152.2023.ATY/KAN
PEUM/1042/23

DECYZJA Nr 49/BIA/WZ/2024

o warunkach zabudowy

Na podstawie: art. 59 ust 1, art. 60 oraz art. 61 - ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 1 ust. 1 i art. 11 ust. 3 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817) oraz § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz. 9485 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z 6 lipca 2023 r., złożonego przez Panią Monikę Kłos, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Goszczdesign Monika Kłos, reprezentowaną przez Pana Wojciecha Kalinowskiego

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ewid. nr 36/3 z obrębem 4-16-13 wraz z budową drogi dojazdowej na częściach działek ewid. nr 36/2 i 36/6 z obrębem 4-16-13 wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w rejonie ul. Ruskowy Bród w dzielnicy Białoleka w m.st. Warszawie.

Linie rozgraniczające planowanej inwestycji wkreślono linią ciągłą i oznaczono literami: A-D-C-B-M-L-K-J-I-H-G-F-E-A na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Teren inwestycji obejmuje działkę ewid. nr 36/3 z obrębem 4-16-13 o powierzchni 0,6719 ha oraz części działek ewid. nr 36/2, 36/6 z obrębem 4-16-31 o powierzchni 0,1835 ha. Łączna powierzchnia terenu inwestycji około 0,8554 ha.

- opisy użytków: łąki trwałe (ŁV), pastwiska trwałe (PsVI), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-ŁV), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), rów (W).

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono:

1.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy według załącznika nr 1:

- 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej, oznaczonej na załączniku graficznym literami AB,
- 5,0 m od krawędzi rowu zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy działki oznaczonej AD.

1.2. Wskaźnik maksymalnej powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki ewid. nr 36/3 z obrębem 4-16-13: **0,25**.

Definicja powierzchni zabudowy zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 „Wielkości użytkowe w budownictwie”.

- 1.3. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: **70%** powierzchni działki.
- 1.4. Maksymalna szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy: **16,0 m** dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej od strony projektowanej drogi wewnętrznej na terenie inwestycji.
- 1.5. Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **7,1 m**.
- 1.6. Geometria dachu:
 - kąt nachylenia połąci dachowych **od 30° do 40°**,
 - maksymalna wysokość zabudowy w kalenicy: **10,0 m** nad poziom terenu.
 - **wielospadowy**,
 - kierunek głównej kalenicy **równoległe** lub **prostopadle** do projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej na terenie inwestycji.
- 1.7. Szczegółowe usytuowanie 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 z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 682).
- 1.8. Przy podziale nieruchomości dla każdej nowopowstałej działki należy przyjąć min. 70% powierzchni biologicznie czynnej i maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,25.
- 1.9. Każda działka po podziale powinna zachować wielkość min. 800 m² dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej.
- 1.10. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej, projektowana zabudowa powinna spełnić warunki akustyczne od strony ww. Trasy.
- 1.11. Zgodnie z arkuszem Nr N-34-127-C-c-4 nowej mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska 22 października 2020 r., działka ewid. nr 36/3 z obrębu 4-16-13 znajduje się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- 1.12. Działka ewid. nr 36/3 z obrębu 4-16-13 znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego. W związku z tym, budowa szamb szczelnych na działce wymaga uzyskania odstępstwa od obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 1.13. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ww. ustawy Prawo budowlane pod pojęciem „budynek mieszkalny jednorodzinny” należy rozumieć: budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiących konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i opinii:

- 2.1. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa uzgodnienie projektu decyzji zostało wysłane do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa 23 sierpnia 2023 r. (data odbioru 25 sierpnia 2023 r.). Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia

stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia - uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.2. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka pismem z 12 września 2023 r., znak: (14.DNO.UD-II.WKŚ) w zakresie istniejącego rowu oraz zadrzewień poinformował, że:

- wzdłuż północnej granicy przebiega rów o nazwie A15;
- przedmiotowy rów jest w administrowaniu Urzędu Dzielnicy Białołęka i w utrzymaniu Spółki Wodnej Niziny Kanału Bródnowskiego;
- rów należy pozostawić otwarty;
- należy pozostawić pas eksploatacyjny wzdłuż rowu o szerokości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu (posadowienie ogrodzenia czy zabudowy nieruchomości nie mogą zostać wykonane bliżej niż 2,0 m od północnej granicy działki ewid. nr 36/3), w celu utrzymania rowu w należyтым stanie technicznym poprzez wykonywanie konserwacji;
- projekt zagospodarowania terenu powinien zostać opracowany w taki sposób, aby umożliwić zachowanie obecnych zadrzewień w jak największej części, ze szczególnym uwzględnieniem drzew najcenniejszych przyrodniczo (ze względu na stan zachowania, parametry, rodzaj, gatunek);
- w czasie budowy wszystkie drzewa przeznaczone do adaptacji znajdujące się w rejonie prowadzonych prac należy zabezpieczyć przez odeskowanie pni do wysokości min. 150 cm;
- prace prowadzone w obrębie istniejącej zieleni przeznaczonej do adaptacji należy prowadzić ze szczególną ostrożnością;
- podczas prowadzenia prac budowlanych niedopuszczalne jest składowanie materiałów budowlanych, zagęszczanie gruntu oraz używanie ciężkiego sprzętu w obrębie systemów korzeniowych drzew.

W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie lub dokonać zgłoszenia zamiaru usunięcia drzew (w przypadku drzew, które rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych i są usuwane na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej).

Opinie nie uwzględnia stanu zachowania drzew. W celu uzyskania opinii w tym zakresie należy przedstawić inwentaryzację drzew wraz z waloryzacją.

Niniejsze uzgodnienie nie zwalnia od konieczności uzyskania wszystkich innych opinii, uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami prawa.

Dodatkowo pismem z 28 września 2023 r., znak: (18.DNO.UD-II.WKŚ) Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka poinformował, że zadrzewienia zlokalizowane w północno wschodniej części nieruchomości tworzą głównie drzewa z gatunku olsza czarna. Większość drzew osiągnęła dojrzały wiek oraz dość duże rozmiary a ponadto rosną w zwarcu. Ze względu na powyższy wydział nie rekomenduje przesadzania wskazanych drzew.

2.3. Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Białołęka pismem z 24.10.2023 r., znak: WIR.ASA.2023/WZ/84 nie uzgodnił projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji z powodu braku wskazania docelowej obsługi komunikacyjnej poprzez układ dróg lokalnych wybudowanych po wschodniej stronie Trasy Olszynki Grochowskiej. W obowiązującym na dzień sporządzenia niniejszego pisma opracowaniu pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” Trasa Olszynki Grochowskiej ma być drogą klasy „Gp”.

W związku z brakiem uzgodnienia na tym etapie przed przystąpieniem do prac projektowych należy uzgodnić z Zarządcą drogi lokalizację zjazdu z ul. Ruskowy Bród. W przypadku budowy Trasy Olszynki Grochowskiej należy spełnić warunki wynikające z opinii ZDM. Przed pozwoleniem na budowę należy posiadać prawny i faktyczny dostęp do drogi publicznej.

2.4. Wydział Inwestycji dla Dzielnicy Białołęka uzgodnienie projektu decyzji zostało wysłane do Wydziału Inwestycji dla Dzielnicy Białołęka 23 sierpnia 2023 r. (data odbioru 30 sierpnia 2023 r.). Do dnia wydania tej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi.

2.5. Wydział Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy - 7 lutego 2024 r. do organu wpłynęło pismo z Wydziału Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy przekazujące Informację Pana Tomasza Remiszewskiego, Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 361 im. Papcie Chmiela w Warszawie, ul. Ruskowy Bród 19 z 5 lutego 2024 r. w sprawie udostępnienia służebności drogi dojazdowej.

Zgodnie z ww. Informacją 11 stycznia 2024 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli: Inwestora, Wydziału Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy oraz Szkoły Podstawowej nr 361. Reprezentanci uzgodnili:

1. Udostępnić przejazd do działki 36/3 przez teren Szkoły Podstawowej nr 361 poprzez wpisaną wcześniej służebność do drogi dojazdowej na działce 36/6.
2. Wybudowanie nowej linii ogrodzenia na działce 36/6, wydzielającej bezpośrednio obszar drogi dojazdowej do osiedla od terenu boisk szkolnych, koszt ponosi Inwestor.
3. Przesunięcie obecnej bramy wjazdowej będącej własnością SP 361 w nowe wskazane miejsce, koszt ponosi Inwestor.
4. Zakup i montaż nowej, dwuskrzydłowej, pełnej bramy wjazdowej sterowanej z pilota i wyposażenie w domofon do drogi dojazdowej osiedla, koszt ponosi Inwestor.
5. Utwardzenie terenu wskazanego przez SP 361 w celu umożliwienia przeprowadzenia imprez okolicznościowych dla dzieci, koszt ponosi Inwestor.
6. Na czas prowadzonych prac budowlanych postawienie tymczasowego ogrodzenia oddzielającego sąsiadujące obszary, po stronie Inwestora.
7. Inwestor zobowiązuje się do przedstawienia propozycji projektu i wykonania docelowego, stabilnego zadaszania nad częścią placu zabaw należącego do SP 361 od strony ul. Verdiego.
8. Odśnieżanie i utrzymanie w kulturze ww. drogi dojazdowej w okresie zimowym, wraz z parkingiem przejmuje na siebie właściciel osiedla.
9. Wszelkie koszty związane ze zniszczeniem i późniejszą naprawą ww. drogi ponosi na etapie budowy Inwestor. Koszty związane z naprawami drogi po oddaniu do użytkowania mają zostać ustalone pomiędzy Inwestorem, a odpowiednimi organami delegatur m.st. Warszawy na zasadzie umowy.
10. Szkoła zastrzega sobie prawo do możliwości korzystania z ww. drogi zawsze wedle zaistniałej potrzeby.
11. Inwestor, a później zarządca powstałych budynków na działce 36/3 zobowiąże właścicieli posesji do niepozostawiania pojazdów na terenie miejsc postojowych należących do SP 361.
12. Wszelkie koszty na działce 36/6 związane z przebudowaniem istniejącej infrastruktury należącej do SP 361 min. drogowej, elektrycznej, ogrodzenia, bram, napraw na etapie budowy ponosi Inwestor.
13. Inwestor przedstawi Szkole Podstawowej nr 361 do akceptacji planowany schemat dojazdu docelowego do nowopowstałych budynków.

Pismo podpisane przez Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 361 im. Papcia Chmiela w Warszawie, pana Tomasza Remiszewskiego.

2.6. Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Białołęka uzgodnienie projektu decyzji zostało wysłane do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Białołęka 23 sierpnia 2023 r. (data odbioru 24 sierpnia 2023 r.). Do dnia wydania tej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi.

2.7. Zarząd Zlewni uzgodnienie projektu decyzji zostało wysłane do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie za pośrednictwem Nadzoru Wodnego w Warszawie 23 sierpnia 2023 r. (data odbioru

28 sierpnia 2023 r. Z uwagi na rozszerzenie zakresu terenu inwestycji uzgodnienie projektu decyzji zostało ponownie wysłane do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie za pośrednictwem Nadzoru Wodnego w Warszawie 4 października 2023 r. (data odbioru 10 października 2023 r.). Do dnia wydania tej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi.

- 2.8. Zarząd Dróg Miejskich pismem z 31 sierpnia 2023 r., znak: ROU.4102.1.324.2023.JOL(2) uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 36/3 z obrębem 4-16-13, w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego Trasy Olszynki Grochowskiej. Jednocześnie poinformował, że należy liczyć się z tym, iż obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Ruskowy Bród za pośrednictwem działek ewid. nr 36/6 oraz 36/2 z obrębem 4-16-13 może stanowić rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji Trasy Olszynki Grochowskiej. Docelowa obsługa komunikacyjna inwestycji możliwa będzie poprzez układ dróg lokalnych wybudowanych po wschodniej stronie Trasy Olszynki Grochowskiej.

Ponadto pismem z 18 października 2023 r., znak: ROU.4102.324.2023.JOL(4) Zarząd Dróg Miejskich poinformował, że nie jest możliwe określenie na dzień dzisiejszy czy obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji będzie możliwa poprzez układ dróg lokalnych w liniach rozgraniczających Trasy Olszynki Grochowskiej czy poza nimi. Przebieg Trasy Olszynki Grochowskiej ustala Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z 10 października 2006 r. ze zm. Trasa Olszynki Grochowskiej (dalej TOG) została sklasyfikowana w Studium jako droga główna ruchu przyspieszonego GP i ma stanowić fragment obwodnicy miejskiej. Jednocześnie, aktualnie brak jest szczegółowych rozwiązań projektowych TOG na odcinku wnioskowanej inwestycji. Jedyna koncepcja rozwiązań drogowych TOG opracowana przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy z 2008 r. nie przewiduje na omawianym odcinku jezdni serwisowych, co przemawiałoby za planowaniem obsługi komunikacyjnej z dróg lokalnych poza liniami rozgraniczającymi TOG, jednakże koncepcji tej nie można uznać za rozwiązania wiążące.

- 2.9. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego pismem z 1 września 2023 r., znak: (8.JWI.AM-IL) LR-558/23 przekazało kopie analiz projektowanych linii rozgraniczających nr BAiPP/568/BA-2179/19 (cz. ark. 1/3) i nr BAiPP/KS/86/BA-665/09 (cz. ark. 2/2), w których wkreślono propozycje przebiegu linii rozgraniczających ul. Ruskowy Bród i Trasy Olszynki Grochowskiej w rejonie działki inwestycyjnej.

- 2.10. Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym pismem z 6 listopada 2023 r. poinformowało, że w zakresie właściwości przewidzianej przepisami prawa dla organu zarządzającego ruchem, nie wnosi uwag do przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla ww. inwestycji. Jednocześnie potencjalne połączenie „drogi dojazdowej” (definiowanej w dokumentacji naprzemiennie z określeniem „droga wewnętrzna”) z drogą publiczną – ulicą Ruskowy Bród – należy wykonać jako normatywny zjazd, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg publicznych oraz wiedzą techniczną, zapewniając odpowiedni poziom bezpieczeństwa uczestników- ruchu drogowego.

- 2.11. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie postanowieniem z 30 października 2023 r., znak: WAW-UO.4500.32.St.2023.MP.2 uzgodnił ww. projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie zadań samorządu województwa. W uzasadnieniu postanowienia Marszałek zaznaczył, że o ile część terenu znajdującego się w granicach inwestycji, na której zostanie zlokalizowana zabudowa, nie stanowi rezerwy służącej realizacji inwestycji celu publicznego, o której mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o tyle na działce ewid. nr 36/2 z obrębem 4-16-13, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Studium), przewidywana jest realizacja Trasy

Olszynki Grochowskiej - drogi publicznej o klasie głównej ruchu przyspieszonego (GP).

Z uwagi na fakt, że zgodnie z przesłanym projektem decyzji o warunkach zabudowy, dojazd do osiedla możliwy jest wyłącznie poprzez działkę ewidencyjną nr 36/2, należy zauważyć, że w czasie realizacji wskazanej powyżej Trasy, możliwość dojazdu do planowanej inwestycji może zostać w istotny sposób ograniczona. Jednocześnie, mając na uwadze wynikającą ze Studium planowaną klasę techniczną drogi proponujemy, aby już na tym etapie rozważyć zapewnienie alternatywnego połączenia inwestycji, będącej przedmiotem wniosku, z drogą publiczną, gdyż przepisy § 55 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych stanowią, że w przypadku jezdni głównej drogi klasy GP nie projektuje się zjazdu zwykłego, za wyjątkiem drogi klasy GP „w trudnych warunkach”.

Ponadto zważywszy na wyniki klasyfikacji stref według zanieczyszczeń dla kryterium ochrony zdrowia, otrzymane w ramach „Piątej pięcioletniej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim” (raport wojewódzki na lata 2014-2018, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska) oraz wyniki bieżącej oceny jakości powietrza (Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2030 roku) w obszarze Aglomeracji Warszawskiej występują przekroczenia jego jakości ze względu na: dwutlenek azotu (NO₂), pył zawieszony (PM₁₀ i PM_{2,5}) oraz benzo(a)piren w pyłe PM₁₀. Planując inwestycję w bezpośrednim sąsiedztwie wskazanej wyżej drogi głównej ruchu przyspieszonego, należy mieć na uwadze, że jakość powietrza w tym miejscu, po realizacji trasy, ulegnie pogorszeniu.

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia

3.1. Gospodarka wodno-ściekowa:

- Inwestor zobowiązany jest podłączyć obiekt do miejskiej sieci inżynierskiej w zakresie wodociągu w chwili jego wykonania.
- Inwestor zobowiązany jest podłączyć obiekt do miejskiej sieci inżynierskiej w zakresie kanalizacji w chwili jej wykonania.
- Dopuszcza się czasowe rozwiązanie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników do czasu wybudowania w ulicy kanalizacji.
- Zrzut ścieków do szczelnego zbiornika zamiast do sieci kanalizacyjnej dopuszczalne jest tylko w przypadku technicznego braku możliwości podłączenia się do ww. sieci.
- Wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji.
- Należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji.
- Należy ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji.
- W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
- W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską.
- Należy przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

- Zgodnie z art. 230 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi.
- Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) właściciel gruntu nie może: zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.
- Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie wójt, burmistrz lub prezydent miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom (zgodnie z art. 234 ust. 3 ww. ustawy).
- Wody z ewentualnego odwodnienia wykopów, należy odprowadzać w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ruchu oraz w sposób niezagrażający środowisku.
- Sposób wykonania cokołów ogrodzenia nieruchomości winien gwarantować jego szczelność i uniemożliwiać spływ i przesiąknięcie wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.
- Ukształtowanie terenu nieruchomości winno zapewniać możliwość pełnego zretencjonowania wód opadowych podczas deszczy nawalnych w granicach działki własnej.
- Wjazd na posesje od strony dróg dojazdowych należy ukształtować w taki sposób, aby nie dochodziło do spływu wód na ulice z terenu nieruchomości.

3.2. Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem:

- Dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego (zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.).
- Uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki.
- Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

3.3. Gospodarka odpadami komunalnymi:

- Gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami:
 - a) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.),
 - b) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1297 ze zm.),
 - c) uchwały Nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy” ze zm.
- Podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów. W projekcie budowlanym wskazać miejsca gromadzenia odpadów oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji.

3.4. Ochrona przyrody:

- W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia pojedynczych drzew, należy uzyskać zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy, (ul. Marywilska 44).
- Drzewa o większych walorach przyrodniczych należy pozostawić.
- Wszelkie prace ziemne prowadzone w zasięgu korzeni drzew przeznaczonych do zachowania należy prowadzić ręcznie, bez przycinania korzeni głównych. Odstonięte korzenie zabezpieczyć przed nadmiernym wysychaniem, np. geowłókną.
- Użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klasy I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego wymagają, zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. 2021 r. poz. 1326 ze zm.), przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

4.1. Ustalenia w zakresie uzbrojenia:

- **Zaopatrzenie w wodę – studnia do poboru wody pitnej**, do czasu realizacji wodociągu miejskiego; Zgodnie z informacją techniczną przyłączenia Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., pismo nr PRO.DWP.669.2474.2023.191924.23.AG.KK z 14 lipca 2023 r.
- **Odprowadzanie ścieków – bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe**, do czasu realizacji kanalizacji miejskiej; Zgodnie z informacją techniczną przyłączenia Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., pismo nr PRO.DWP.669.2474.2023.191924.23.AG.KK z 14 lipca 2023 r.
- **Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną – z sieci miejskiej**; Zgodnie z pismem Stoen Operator Sp. z o.o., nr ND-L\RR\25809\2023-ND-L\RR\00001\2023 z 2 sierpnia 2023 r.

Po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej nakłada się obowiązek bezzwłocznego przyłączenia budynków do ww. sieci na warunkach określonych przez jej gestorów.

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci na koszt inwestora.

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- Obsługa komunikacyjna inwestycji – ul. Ruskowy Bród za pośrednictwem działek ewid. nr 36/6 (ustanowiona służebność) i 36/2 z obrębem 4-16-13.
- Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę powinien mieć prawo do przejścia, przejazdu oraz poprowadzenia infrastruktury przez drogę wewnętrzną (dz. ew. nr 36/6, 36/2 z obrębem 4-16-13).
- Ustalenia w zakresie parkowania pojazdów:
 - a) Miejsca parkingowe wyłącznie na terenie własnym działki,
 - b) Należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny.

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy uzgodnić z Zarządcą drogi lokalizację zjazdu z ul. Ruskowy Bród. W przypadku budowy Trasy Olszynki Grochowskiej należy spełnić warunki wynikające z opinii ZDM.

Przed pozwoleniem na budowę należy posiadać prawny i faktyczny dostęp do drogi publicznej.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich

- przed pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

Sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z kodeksu cywilnego – art. 140 kc.

7. 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

6 lipca 2023 r. pani Monika Kłos, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Goszczdesign Monika Kłos, reprezentowana przez pana Wojciecha Kalinowskiego, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 36/3 z obrębem 4 16-13 położonej w rejonie ul. Ruskowy Bród w dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. 25 września 2023 r. pełnomocnik inwestora złożył korektę tytułu i zakresu inwestycji. Po zmianie inwestycja polega na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ewid. nr 36/3 z obrębem 4-16-13 wraz z budową drogi dojazdowej na częściach działek ewid. nr 36/2 i 36/6 z obrębem 4-16-13 wraz

z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w rejonie ul. Ruskowy Bród w dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie.

Ze względu na braki formalne, organ 7 lipca 2023 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku z terminie 21 dni od dnia odebrania wezwani. Inwestor 3 sierpnia 2022 r. w pełni uzupełnił wezwanie.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy została przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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, wokół wnioskowanej działki wyznaczył obszar i przeprowadzi na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy obszaru (Załącznik Nr 2), określone zostały warunki zabudowy. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba upoważniona zgodnie z ww. ustawą.

W analizie określono: m.in. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, powierzchnię biologicznie czynną, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrię dachu wraz z maksymalną wysokością projektowanego obiektu.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny udział. Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania 4 sierpnia 2023 r. (zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego). Strony postępowania wniosły swoje zastrzeżenia. Uzyskano niezbędne uzgodnienia. 29 września 2023 r. organ zawiadomił strony postępowania o zebraniu dowodów, materiałów i uzgodnień oraz że na danym terenie nie jest możliwa realizacja inwestycji zgodnej z wnioskiem. Zawiadomieniem z 5 października 2023 r. organ zawiadomił strony postępowania o zmianie tytułu wniosku i zakresu inwestycji. 30 października 2023 r. wpłynął wniosek od pełnomocnika Wnioskodawcy o zawieszenie postępowania. Postanowieniem z 30 października 2023 r. organ zawiesił postępowanie. 7 lutego 2024 r. do organu wpłynęło pismo od Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 361 im. Pampia Chmiela w Warszawie, ul. Ruskowy Bród 19 wraz z informacją z Wydziału Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy potwierdzającą dane zawarte w ww. piśmie. 12 lutego do organu wpłynął wniosek o podjęcie zawieszzonego postępowania. Postanowieniem z 13 lutego 2024 r. organ podjął zawieszzone postępowanie.

W świetle powyższego, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

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

Prawo do zabudowy można uzyskać jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o przepisy prawa budowlanego.

Informacje

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej

oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z chwilą zrzeczenia się prawa do odwołania w formie oświadczenia woli decyzja staje się ostateczna i prawomocna i nie można wycofać oświadczenia od zrzeczenia się prawa do odwołania.

Odwołania od decyzji należy składać do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, za pośrednictwem Wydziału Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Dzielnicy Białołęka lub za pośrednictwem poczty.

Procedurę administracyjną prowadziła:

Inspektor Agata Tymińska

Inspektor Katarzyna Anusz

Projekt decyzji sporządził:

członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów – MA-0454

mgr inż. arch. Jerzy Leszczeński

Załączniki:

Załącznik Nr 1 – Mapa w skali 1:500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem

Załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru wraz z mapą

Decyzję otrzymują:

Wnioskodawca:

1. Monika Kłos reprezentowana przez pełnomocnika Wojciecha Kalinowskiego

Strony postępowania poprzez publiczne obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej i na Elektronicznej

Tablicy Ogłoszeń:

2. Alina Sosnowska
3. Stanisław Sosnowski
4. Elżbieta Kalińska
5. Andrzej Kawka
6. Jan Kawka
7. Krzysztof Kawka
8. Marzena Tomczak
9. Anna Trojanowska
10. Michał Jakubowski
11. Agata Kałużowska
12. Karolina Kondracka
13. Michał Kondracki
14. Ewa Mrozek
15. Piotr Skrzywan
16. Aleksandra Mischczak-Zuń
17. Paweł Zuń
18. Tomasz Oktaba
19. Ewa Cyranek
20. Tomasz Cyranek
21. Ewa Jaskułka
22. Rafał Jaskułka
23. Justyna Parzuchowska
24. Marek Parzuchowski
25. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

Decyzja do wiadomości:

26. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
27. Rejestr decyzji
28. aa

z up. ZARZĄDU DZIELNICY BIAŁOLEKA
M. ST. WARSZAWY
Jerzy Leszczeński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Białołęka

