

**Załącznik nr 2 do Decyzji Nr 49/BIA/WZ/2024 z 13 lutego 2024 r.** dotyczącej ustalenia warunków zabudowy 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 Białołęka w m.st. Warszawie.

**Charakterystyka inwestycji według wniosku** (wg art. 52 i art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

- powierzchnia zabudowy: od 1690 m<sup>2</sup> do 1710 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna: od 3480 m<sup>2</sup> do 4105 m<sup>2</sup>
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: 8554 m<sup>2</sup>
- szerokość elewacji frontowej: od 16,0 m do 16,5 m
- ilość kondygnacji nadziemnych: 3
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: od 10,3 m do 10,5 m
- wysokość budynku: od 11,5 m do 12,0 m
- kąt nachylenia dachu: od 4° do 30°
- dach dwuspadowy, kalenica równolegle
- informacje dot. infrastruktury technicznej: woda ze studni, bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, energia elektryczna z sieci miejskiej, indywidualne źródło ciepła, przyłącze do sieci gazowej.

Powyższe wskaźniki to wstępne parametry zgodne z wnioskiem inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Nie są, zatem wiążące dla organu wydającego pozwolenie na budowę. Mogą one ulec zmianie (uściśleniu) w ramach projektu budowlanego sporządzonego na podstawie ustaleń niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cyt.:

**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;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

## **WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU**

### **1. Granice obszaru objętego analizą**

Zgodnie art. 61 ust. 5a upzp, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki inwestycyjnej, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej

dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wymienionych w art. 61 ust. 1.

- Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu analizowanej działki objętej wnioskiem, nie mniejszej niż 50 metrów. Mapa stanowi załącznik graficzny nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy.
- Za front działki przyjęto odcinek AB, tj. część działki, z której odbywa się główny wjazd i wejście na nieruchomość.
- Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa”.

## 2. Wnioski i ustalenia wynikające z przeprowadzonej analizy

### 2.1. Warunek, o którym mowa w art.61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Do analizy przyjęto działki leżące w wyznaczonym obszarze, które są zabudowane 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.

**Tabela obszaru analizowanego z działkami zabudowanymi, na podstawie których ustalono parametry dla nowej zabudowy**

L.p.	Nr obrębu	Nr działki	Ulica	Typ zabudowy	Pow. działki [m2]	Pow. zabudowy [m2]	Wskaźnik pow. zabudowy	Wskaźnik pow. biologicznie czynnej (%)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej [m]	Wysokość [m]	Szerokość elewacji [m]	Rodzaj dachu nachylenie połaci dachowych
1	4-16-13	31/17 31/18	Jarzębinowa	MN	3400	270	0,08	80	5,0	10,62	15,0	wielospadowy, 40°
2		89	Jarzębinowa	MB	1600	176 176	0,22	71,52	6,4	9,3	10,63	wielospadowy, 21-34,5°
3		32/11	Jarzębinowa	MN	1555	199	0,13	80	4,2	6,06	21,0	dwuspadowy, jednospadowy 15°
4		32/12	Jarzębinowa	MN	1499	183	0,12	75	4,14	8,55	17,0	wielospadowy, 39°
5		32/13	Jarzębinowa	MN	1299	116	0,09	70	8,15	8,15	13,0	dwuspadowy, 45°
6		32/14	Jarzębinowa	MN	1301	133	0,10	70	3,67	8,81	11,0	wielospadowy, 38°
7		32/8	Jarzębinowa	MN	2602	181	0,07	75	3,29	8,45	17,0	wielospadowy, 39°;40,44°
8		48/20	Jarzębinowa	MB	1378	169	0,12	70	6,52	9,32	16,0	wielospadowy, 25°
9		48/21	Jarzębinowa	MB	1129	169	0,15	70	6,52	9,32	16,0	wielospadowy, 25°
10		48/13	Jarzębinowa	MN	1091	72	0,07	84	2,5	7,8	8,0	wielospadowy, 45°
11		48/22	Jarzębinowa	MB	1087	267	0,25	70	6,38	10,65	16,5	dwuspadowy 24°
12		48/23	Jarzębinowa	MB	1090	267	0,24	70	6,38	10,65	16,5	dwuspadowy 24°
13		48/24	Jarzębinowa	MB	1095	271	0,25	70	6,38	10,65	16,5	dwuspadowy 24°
14		48/25	Jarzębinowa	MB	1082	270	0,25	70	6,38	10,65	16,5	dwuspadowy 24°
15		48/14	Jarzębinowa	MB	1574	179	0,11	75	6,02	7,96	15,0	wielospadowy, 22,5°
16		48/15	Jarzębinowa	MB	1574	160	0,10	75	6,02	7,96	13,0	wielospadowy, 22,5°
17		48/16	Jarzębinowa	MN	1574	223	0,14	70	6,42	7,96	22,0	wielospadowy, 40°

18	48/17	Jarzębinowa	MN	1575	334	0,21	65	7,1	7,96	19,0	płaski
19	15/44	Ruskowy Bród	MN	2897	114	0,04	85	8,9	8,9	12,0	wielospadowy
20	15/53	Ruskowy Bród	MN	13937	136	0,01 r	95 r	6,8	7,0	13,0	dwuspadowy 26°
21	38/7	Ruskowy Bród	MN	16004	181	0,01 r	96 r	7,3	8,7	14,0	dwuspadowy
			i		nie uwzględniono w analizie ze względu na odmienną funkcję zabudowy						
22	42/19	Ruskowy Bród	MN	5531	139	0,03 r	90	6,4	6,4	11,0	dwuspadowy
			i		nie uwzględniono w analizie ze względu na odmienną funkcję zabudowy						
23	42/17	Ruskowy Bród	MN	1500	195	0,13	72	4,9	9,3	24,0	dwuspadowy 45°
24	37/1	Zdziarska	MB	812	206	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
25	37/2	Zdziarska	MB	807	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
26	37/3	Zdziarska	MB	838	206	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
27	37/4	Zdziarska	MB	819	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
28	37/5	Zdziarska	MB	842	206	0,24	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
29	37/6	Zdziarska	MB	792	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
30	37/7	Zdziarska	MB	784	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
31	37/8	Zdziarska	MB	792	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
32	37/9	Zdziarska	MB	810	204	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
33	37/10	Zdziarska	MB	804	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
34	37/11	Zdziarska	MB	785	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
35	37/12	Zdziarska	MB	786	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
36	37/13	Zdziarska	MB	783	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
37	37/14	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
38	37/15	Zdziarska	MB	787	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
39	37/16	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
40	37/17	Zdziarska	MB	803	207	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
41	37/18	Zdziarska	MB	803	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
42	37/19	Zdziarska	MB	787	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
43	37/20	Zdziarska	MB	785	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
44	37/21	Zdziarska	MB	783	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
45	37/22	Zdziarska	MB	751	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
46	37/23	Zdziarska	MB	787	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
47	37/24	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
48	37/25	Zdziarska	MB	804	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
49	37/26	Zdziarska	MB	804	204	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
50	37/27	Zdziarska	MB	787	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
51	37/28	Zdziarska	MB	787	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
52	37/29	Zdziarska	MB	783	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
53	37/30	Zdziarska	MB	750	188	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
54	37/31	Zdziarska	MB	786	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
55	37/32	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
56	37/33	Zdziarska	MB	803	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
57	37/34	Zdziarska	MB	803	206	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°

58	37/35	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
59	37/36	Zdziarska	MB	751	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
60	37/37	Zdziarska	MB	751	190	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
61	37/38	Zdziarska	MB	751	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
62	37/39	Zdziarska	MB	751	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
63	37/40	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
64	37/41	Zdziarska	MB	803	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
65	37/42	Zdziarska	MB	806	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
66	37/43	Zdziarska	MB	804	204	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
67	37/44	Zdziarska	MB	750	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
68	37/45	Zdziarska	MB	754	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
69	37/46	Zdziarska	MB	751	188	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
70	37/47	Zdziarska	MB	750	190	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
71	37/48	Zdziarska	MB	783	205	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
72	37/49	Zdziarska	MB	846	205	0,24	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
73	37/50	Zdziarska	MB	808	204	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
74	37/51	Zdziarska	MB	808	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
75	37/52	Zdziarska	MB	808	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
76	37/53	Zdziarska	MB	808	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
77	37/54	Zdziarska	MB	809	205	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
78	37/55	Zdziarska	MB	781	189	0,24	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
79	37/56	Zdziarska	MB	751	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
80	37/57	Zdziarska	MB	720	189	0,26	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
81	37/58	Zdziarska	MB	747	189	0,25	60	7,5	10,2	17,0	wielospadowy, 39°
82	37/60	Zdziarska	MB	700	99	0,14	60	7,5	10,2	10,0	wielospadowy, 39°
83	37/61	Zdziarska	MB	700	99	0,14	60	7,5	10,2	10,0	wielospadowy, 39°
<b>PRZEDZIAŁY</b>				<b>od 72 do 334</b>	<b>od 0,04 do 0,26</b>	<b>od 60 do 90</b>	<b>od 2,9 do 8,9</b>	<b>od 6,1 do 10,7</b>	<b>od 8,0 do 24,0</b>	<b>dwuspadowy wielospadowy od 15° do 45°</b>	
<b>ŚREDNIO</b>				<b>196</b>	<b>0,22</b>	<b>64</b>	<b>7,1</b>	<b>9,8</b>	<b>16,0</b>	<b>dwuspadowy-10 wielospadowy-72 płaski - 1</b>	
<b>PRZYJĘTO</b>					<b>0,25</b>	<b>70</b>	<b>7,1</b>	<b>10,0</b>	<b>16,0</b>	<b>wielospadowy od 30° do 40°</b>	

**LEGENDA:**

r – nieuwzględnione do średniej ze względu na powierzchnię działki znacznie odbiegającej od średniej

i – inny budynek niemieszkalny

MN – zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca

MB – zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588) określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

A) linii zabudowy;

B) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;

- C) szerokości elewacji frontowej;
- D) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- E) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

#### A. LINIA ZABUDOWY

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

Zgodnie z § 4 ust. 2 w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Zgodnie z § 4 ust. 3. jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Zgodnie z § 4 ust. 4 dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

- Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w oparciu o § 4 ust. 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.

Linie zabudowy od strony TOG ustalono jako przedłużenie zabudowy na działce ewid. nr 48/13 z obrębem 4-16-13. Od strony rowu jako przedłużenie zabudowy na działkach po wschodniej stronie terenu inwestycji.

#### B. WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU

Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, 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.

Wskaźnik powierzchni zabudowy kształtuje się w przedziale od 0,04 do 0,26, średnio 0,22. Organ wyznaczył wskaźnik na podstawie § 5 ust. 2. Wyznaczony wskaźnik nawiązuje do kompleksu zabudowy mieszkaniowej położonego w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji i pozwala na budowę inwestycji o podobnych kształcie i parametrach. Wyznaczony wskaźnik jest zgodny z wnioskiem inwestora oraz występuje w obszarze analizowanym. Powierzchnia działki przypadająca na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej w sąsiednim kompleksie zabudowy wynosi ok. 800 m<sup>2</sup>. W związku z tym, analogicznie w niniejszej decyzji została również wyznaczona minimalna powierzchnia działki dla jednego budynku min. 800 m<sup>2</sup>. Ponieważ inwestycja obejmuje budowę budynków mieszkalnych i budowę drogi dojazdowej maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznaczono w stosunku do powierzchni działki ewid. nr 36/3 z obrębem 4-16-13, na której planowana jest budowa budynków mieszkalnych.

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

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek analizowanych wyniósł 64%.

- Ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **70%** powierzchni działki.

### C. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU

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%.

§ 6 ust. 2. dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1

W obszarze analizowanym średnia szerokość elewacji frontowej wynosi od 8,0 do 24,0 m, średnio 16,0 m. Organ wyznaczył parametr na podstawie § 6 ust. 1, który jest również zgodny z wnioskiem inwestora oraz szerokością budynków w sąsiednim podobnym kompleksie mieszkaniowym.

- Ustalono maksymalną szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy: **16,0 m** dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej od strony projektowanej drogi wewnętrznej na terenie inwestycji.

### D. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATYKI

Zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki 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 jej 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.

Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 2,9 m do 8,9 m (średnio 7,1 m). Organ ustalił wysokość na podstawie § 7 ust. 3.

- Ustalono maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: **7,1 m**.

### E. GEOMETRIA DACHU

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia 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 (1), dwuspadowych (10) i wielospadowych (72) o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Wysokość głównej kalenicy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziałach od 6,1 m do 10,7 m, średnio 9,8 m.

Ustalono geometrię dachu, która jest zgodna z zabudową w najbliższym sąsiedztwie oraz średnią.

Ustalono geometrię dachu:

- kąt nachylenia połaci 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.

2.2. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ww. ustawy 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.

Z analizy obszaru wynika, że teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Ruskowy Bród za pośrednictwem działek ewid. nr 36/6 (ustanowiona służebność) i 36/2 z obrębu 4-16-13.

2.3. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projektowane uzbrojenie terenu inwestycji zgodnie z pkt 1.2 i 1.3 decyzji o warunkach zabudowy:

• **woda – studnia do poboru wody pitnej;**

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.:

- w chwili obecnej nie ma możliwości dostawy wody z miejskiej sieci wodociągowej do ww. zabudowy.
- Źródłem zaopatrzenia w wodę ww. zabudowy może być istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul. Ruskowy Bród po rozbudowie sieci wodociągowej w rejonie przedmiotowej inwestycji.

• **odprowadzenie ścieków – bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;**

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.:

- w chwili obecnej nie ma możliwości odprowadzenia ścieków z ww. zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- odbiornikiem ścieków bytowych z ww. zabudowy może być istniejący kanał sanitarny  $\varnothing$  0,40 m w ul. Verdiego po wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w ulicach: Fajnej, Mańkowskiej i Jarzębinowej (nr. uzg. 57/K/2020 z dnia 25.02.2020 r.) oraz w ulicach: Jarzębinowej i Ruskowy Bród (nr. uzg. 277/K/2022 z dnia 13.10.2022 r.) oraz po rozbudowie sieci kanalizacyjnej w rejonie przedmiotowej inwestycji.
- Wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Białołęka.

• **energia elektroenergetyczna – 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. istnieje możliwość zasilania projektowanych obiektów mocą przyłączeniową 224 kW.

**Projektowane uzbrojenie działki jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.**

2.4. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla terenów stanowiących grunt rolniczy położony w granicach administracyjnych miasta, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).

2.5. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dokonano analizy planowanej inwestycji w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, w tym m.in.:

- a) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.). Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony przyrody:
- parku narodowego, rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, parku krajobrazowego, zespołu przyrodniczo krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego pomników przyrody oraz ich otuliny,
  - obowiązujących ustaleń planów ochrony,
  - utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.
- Decyzja jest zgodna w ww. ustawą.
- b) Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.)  
Decyzja jest zgodna z ww. ustawą.
- c) Ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).  
Decyzja jest zgodna z ww. ustawą, a przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w ww. rozporządzeniu.
- d) Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Decyzja jest zgodna z ww. ustawą.

2.6. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**3. Akty prawne w zależności od specyfiki lokalizacji wnioskowanej inwestycji**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. [na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym] planowana inwestycja znajduje się w strefie przedmieść na terenie (M2).12.

**Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie znajdujące się w obszarze analizy zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**Istnieją zatem podstawy prawne do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

Analizę sporządził:

członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów – MA-0454

mgr inż. arch. Jerzy Leszczeński

Z UP. ZARZĄDU DZIELNICY BIAŁOLEKA  
MST. WARSZAWY  
Jerzy Leszczeński  
Naczelny  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Białołęka