

**PREZYDENT  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Znak: AM-WRU-JFE-7331-304-08

Warszawa, dnia ..... 10 LIP 2009

**DECYZJA Nr 181 /ŚRO/09  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie :

art. 59. ust 1 , art. 60 oraz 61 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071, z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku INTRACO S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2, złożonego dnia 21.07.2008r., uzupełnionego i ostatecznie skorygowanego w dniu 04.06.2009r.

**ustalam**

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku biurowego z usługami, garażem podziemnym, pełną infrastrukturą techniczną, dojazdami, dojazdami i zagospodarowaniem terenu oraz rozbudowie i częściowej przebudowie budynku istniejącego w celu dostosowania do wymagań ochrony przeciwpożarowej**, na działce o nr ew. 21 (obiekty kubaturowe) oraz części działek 9/9, 9/12, 10, 22 (infrastruktura, dojeżdża, dojeżdża) w obrębie 5-01-03 przy ul. Stawki w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami **A, B, C, D, E, F, G, H, A oraz A', B', B, C, D, E, F, F', G', G, H, H' I, A'** - teren dla wjazdów i sieci 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:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych tekst jednolity Dz. U. 2007r. Nr 19, poz. 115) - wg załącznika graficznego nr 1,
  - od strony ul. Stawki nieprzekraczalna linia zabudowy jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez ist. budynek hotelu IBIS
  - od strony ul. gen. W. Andersa nieprzekraczalna linia zabudowy j.w., jako przedłużenie linii wyznaczonej przez część niższą budynku INTRACO,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obiektu ist. i projektowanego w stosunku do terenu inwestycji w liniach rozgraniczających ulic – max 0,6;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (liczona orientacyjnie od ist. poziomu chodnika w ulicy) – max 28 m (VII kondygnacji); z dopuszczeniem dodatkowo kondygnacji technicznej, wycofanej względem lica elewacji o min. 5m;
- geometria dachu – dachy płaskie;
- szerokość elewacji frontowej :
  - od strony ul. Stawki max 66 m
  - od ul. Andersa max 30m

Inne ustalenia:

- należy przewidzieć funkcje usługowo-handlowe w parterach, dostępnych z poziomu chodnika (szer. chodnika min. 4 m) z wykreowaniem wokół przestrzeni publicznej o wysokim standardzie;
- należy uzyskać właściwe relacje przestrzenne i funkcjonalne z istniejącą zabudową INTRACO. Rozwiązania projektowe elewacji , szczególnie parteru, powinny wzbogacać standard przestrzeni publicznej wzdłuż ulic, z uwzględnieniem elementów małej architektury i zieleni.
- w rozwiązaniach projektowych stosować należy zasadę kontynuacji gabarytów zabudowy istniejącej, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie z ist. budynkami. Zaleca się obniżenie części obiektu do wysokości podstawy tj. II kondygnacji obiektu INTRACO,



- należy zachować i uzupełnić istniejące szpalery drzew wzdłuż ul. Stawki i ul. Andersa oraz przewidzieć nasadzenia drzew wzdłuż granic działki, w miejscach nie kolidujących z infrastrukturą podziemną,
- projekt zagospodarowania terenu należy dostosować od potrzeb osób niepełnosprawnych;
- z uwagi na eksponowaną lokalizację wymagany jest wysoki poziom jakości zastosowanych materiałów i staranny detal architektoniczny,

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości ( art.140 Kc).

Szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz.690 ze zm.), Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane oraz art. 140kc.

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

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ( Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.)

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573 ze zm.), z uwagi na zawartą we wniosku łączną ilość miejsc postojowych istniejących i projektowanych. W przypadku przekroczenia 300 miejsc, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) należy ponownie złożyć wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, do wniosku dołączając decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Inne warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - Art. 74. 1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150);
- 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. 75.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2008r nr 25 poz. 150);
- inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji wg Art. 2.1 i 2.2 pkt.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (tekst jedn. Dz.U. z 2007r. nr 39 poz.251); inwestor zobowiązany jest także do postępowania z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami tej ustawy;
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska do projektu gospodarki drzewostanem. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza (uprawnionego Wydz. Ochrony Środowiska w Dzielnicach) wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzewa lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn.16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz.880 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 96.1. Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na obszar NATURA 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.



Teren planowanej inwestycji **nie** znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków w rozumieniu Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

#### 1.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych wstępnie przez gestorów sieci w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków - pismo MPWiK znak ST-660-840/124656/5072/08 z dnia 23.07.2008 r., które informuje, że „.....w/w projektowany budynek znajduje się w zasięgu istniejącej, miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacji ogólnospławnej. Źródłem wody dla obiektu będzie przewód wodociagowy D 150 mm w ul. Andersa. Ścieki bytowo-gospodarcze i wody opadowe będzie można odprowadzić do kanału ogólnospławnego kl. I w ul. Stawki, Sierakowskiej lub  $\Phi$  1,20 m w ul. Andersa. Jednocześnie zwracamy uwagę, że przez teren lokalizacji inwestycji przechodzi miejski kanał ogólnospławny kl. T w ul. Sierakowskiej”
- elektroenergetyki – pismo STOEN S.A. znak ST-CO/RS/5212/200/8-ST-W/RS/4/2008 z dnia 11.07.2008 r., które informuje, że „...istnieje możliwość zasilenia mocą przyłączeniową ok. 1000 kW projektowanego obiektu, budynku biurowego przy ul. Stawki dz. 21 w Warszawie. Zakres inwestycji przyłączeniowej zostanie określony na etapie wydawania warunków przyłączenia...”
- zaopatrzenia w ciepło – SPEC S.A. pismo znak H/HP/JK/SZ-08-0083/Inf/1358/1/08 z dnia 18.08.2008 r., które informuje, że „...jest możliwe zasilenie budynku biurowego, usytuowanego na działce przy ul. Stawki 2, z sieci ciepłowniczej (s.c.) 2xDN 250 mm, zasilanej z komory W-48, zlokalizowanej w ulicy Stawki.”
- odpadów – gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zamkniętych z możliwością ich segregacji, wywóz odpadów na warunkach uzgodnionych z jednostką wywozową.

Dokumentacja projektowa wymaga zaopiniowania w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Sieci Uzbrojenia Terenu m. st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 28, 00-024 Warszawa ( Rozp. Min. Rozwoju Region. I Bud. z dnia 2 kwietnia 2001r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej Dz. U. Nr. 38 poz. 455).

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

Inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w alternatywne media wymagają dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci.

#### 1.4 Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Teren inwestycji przylega do ul. Andersa i ul. Stawki.

Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji przewidziana jest od ul. Stawki.

Zgodnie z Ustawą o drogach publicznych (tj.: Dz. U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 ze zm.):

„Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą” – art. 35 ust. 3 – „budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1 określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.” – art. 16 ust. 1 i 2.

Na terenie działki własnej należy zapewnić ilość miejsc postojowych wg wskaźników:

- nie więcej niż 10 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla biur i urzędów,
- nie więcej niż 15 miejsc /1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla handlu i usług,

Projekt obsługi komunikacyjnej zabudowy podlega zaopiniowaniu w Urzędzie m.st. Warszawy – Inżynier Ruchu.

Projektowana inwestycja została uzgodniona w zakresie obsługi komunikacyjnej z Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie pismem z dnia 14.01.2009r. znak ZDM/DIPI/PR/0202/2920/08 z uwagami:

- obsługa komunikacyjna od ul. Stawki,
- zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający



wymaganiom z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytów pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministerstwa Transportu Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 199 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Stawki,
- obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowaniu obiektu publicznego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określoną może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Stawki w zakresie włączenie do drogi ruchu drogowego, spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w ZDM,
- budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.

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

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać interesów prawnych właścicieli sąsiednich nieruchomości.

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 zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 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

Wygąpienie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 21.07.2008r. inwestor: INTRACO S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2, złożył wniosek (ostatecznie uzupełniony i skorygowany w dniu 04.06.2009r.), o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku biurowego z usługami, garażem podziemnym, pełną infrastrukturą techniczną, dojazdami, dojazdami i zagospodarowaniem terenu oraz rozbudowie i częściowej przebudowie budynku istniejącego w celu dostosowania do wymagań ochrony przeciwpożarowej (zamierzenia inwestycyjne będą realizowane etapowo) (pow. zabudowy ok. 2.000m<sup>2</sup>, pow. całkowita ok. 24.000m<sup>2</sup>, w tym: pow. całkowita podziemna/nadziemna ok. 9.500m<sup>2</sup>/14.500m<sup>2</sup>; pow. użytkowa łącznie ok. 19.000m<sup>2</sup>, w tym: pow. biurowa ok. 10.000m<sup>2</sup>; pow. usługowa ok. 1.500m<sup>2</sup>, pow. garażu ok. 7.500m<sup>2</sup>, powierzchnia sprzedaży poniżej 400m<sup>2</sup> ok. 399 m<sup>2</sup>, wys. max VII kond. – 28 m, do V kond. podziemnych, liczba m.p. w garażu – ok. 299). planowanej do realizacji przy ul. Stawki w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Rozbudowa i częściowej przebudowie istniejącego budynku „INTRACO” będzie polegać na :

- Wykonaniu podziemnego zespołu zbiorników wody do celów p.poż wraz z pompownią infrastrukturalną z niezależnym wejściem, co wymaga przebudowy nawierzchni dróg, chodników i terenów zielonych w pobliżu tych instalacji Budowa zbiornika wymaga przebudowy istniejących sieci uzbrojenia terenu w rejonie zbiornika



- Budowie agregatu prądotwórczego wraz z obudową i zadaszeniem oraz siecią elektryczną wraz z adaptacją nawierzchni i istniejącej infrastruktury.
- Dostosowaniu istniejących kanałów wentylacyjnych na potrzeby wyrzutni instalacji wentylacji mechanicznej z garażu.
- Osłonięciu zadaszeniem i ażurową obudową istniejącego wyjścia z garażu.
- Dobudowaniu do części podziemnej budynku szybu dźwigu towarowego lub podnośnika z obudowanym górnym przystankiem na poziomie terenu.
- Wykonaniu nowoprojektowanej kondygnacji technicznej na poziomie 17 oraz przebudowie istniejącej kondygnacji technicznej na poziomie 4.
- Wykonaniu czerpni i wyrzutni na poziomie 17.

Dane charakteryzujące planowaną inwestycję podano we wniosku orientacyjnie. Mogą one ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki zawarte w niniejszej decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne przewidziano na terenie działki o nr ew. 21 oraz na częściach działek o nr ew. 9/9, 9/12, 10, 22 w obrębie 5-01-03, położonych na terenie Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Powierzchnia terenu inwestycji ok. 9 518,5m<sup>2</sup>.

Ww. teren stanowi własność:

- Skarbu Państwa:
  - działka o nr ew.: 21 w obrębie 5-01-03, nazwa użytku: Bi, użytkownik wieczysty – INTRACO S.A;
  - działki o nr ew. 22, 10 w obrębie 5-01-03, nazwa użytku: dr, trwałe zarząd: Zarząd Dróg Miejskich,
- Miasta Stołecznego Warszawy - działka o nr ew.: 9/12 w obrębie 5-01-03, nazwa użytku: Bz, władający Prezydent Miasta st. Warszawy
- „BUDIMEX NIERUCHOMOŚCI sp. z o.o., działka o nr ew. 9/9 w obrębie 5-01-03, nazwa użytku: Ti.

Teren planowanej inwestycji położony jest przy skrzyżowaniu ul. Stawki i ul. Andersa. Obecnie na terenie przedmiotowej inwestycji znajduje się jednokondygnacyjny garaż podziemny oraz parking naziemny na ok. 76 miejsc postojowych, wjazd oraz droga pożarowa, które służą do obsługi budynku biurowego „INTRACO”.

Teren planowanej inwestycji od wschodu graniczy z ul. Andersa od południa ul. Stawki, od zachodu wznoszony jest budynek mieszkalny wielorodzinny. Od północy przedmiotowa inwestycja graniczy z budynkiem wysokościowym „INTRACO”.

W oparciu o Art. 53.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.03 r. (Dz. U. z 2003 r. 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. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonej analizy obszaru /Załącznik Nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów Art. 61.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia i opinie:

- z Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie pismem z dnia 14.01.2009r. znak ZDM/DIPI/PR/0202/2920/08
- Wydziału Polityki Rozwoju Infrastruktury Technicznej Miasta BAiPP – pismo z dnia 10.10.2008 r. znak AM-WPT-0223/504-LR/08 (proj. linie rozgr. ulicy)
- Wydziału Planowania Miejskowego – pismo z dnia 22.08.2008r. znak AM-PM/7321/7865-08/C/410/Wol, Śrd, Żol/208/PŚ/08 „ze względu na obecne zagospodarowanie powyższej części nieruchomości (parking samochodowy) wydaje się właściwa dla tej lokalizacji możliwość realizacji wartościowej zabudowy, która dopełniłaby narożnik przy skrzyżowaniu Stawki/Andersa. O ile jednak realizacja zabudowy w tej lokalizacji jest generalnie korzystniejsza niż parking samochodowy, istotnym, a wręcz obligatoryjnym wydaje się, aby przy realizacji warunków zabudowy dla powyższej inwestycji dużą wagę przyłożyć do właściwego zbilansowania miejsc parkingowych zarówno wymaganych dla nowej inwestycji jak i



uwzględniającego obecne zagospodarowanie i użytkowanie wnioskowanej nieruchomości (parking samochodowy).

- Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków – pismo z dnia 02.10.2008 r. znak KZ-ZN-KCH-7331-17-1-08 – „realizacja planowanej inwestycji, w zakresie gabarytów nowego budynku, nie spowoduje utraty wartości historycznych i urbanistycznych jej strefy, a także nie wpłynie niekorzystnie na istniejący ład przestrzenny tego obszaru”.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., z późn. zm.)

Przeprowadzone analizy wykazały dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień a niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony postępowania zawiadomiono na piśmie – zawiadomienie WRU BAiPP o wszczęciu postępowania, znak AM-WRU-JFE-7331-304-04-08 z dnia 08.09.2008r. Organ na podstawie art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 05.12.2008r. zawiadomił strony postępowania, że zostały zgromadzone wszystkie materiały w w/w sprawie. W dniu 07.04.2009r. wnioskodawca skorygował wniosek. Związku z powyższym w dniu 21.04.2009r. strony postępowania administracyjnego zostały poinformowane o korekcie wniosku i ponownym zgromadzeniu wszystkich materiałów w w/w sprawie.

Strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

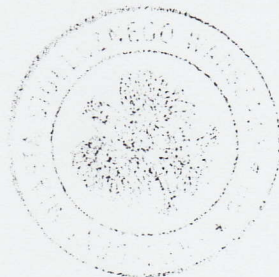
Zgodnie z art. 63, ust 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z Art. 55 w związku z 64.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji i przedsięwzięcia określonego w decyzji o warunkach zabudowy.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać w Kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Pl. Defilad 1, PKiN 00-901 Warszawa, XIII p. pok. 1349 lub za pośrednictwem poczty.

Decyzja w sprawie  
administracyjnej  
ost. 04.08.2009 r.  
Wniosek z dnia 20.08.2009 r.



z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy

Maria Słodkowska  
Naczelnik Wydziału Realizacji Urbanistycznej  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Decyzję sporządził:  
mgr inż. arch. Ewa Bigoszevska-Wicik  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów,  
Nr wpisu MA-0093



**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 - Mapa w skali 1:500 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji
2. Załącznik nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1:1000 na kopii mapy zasadniczej miasta oraz część opisowa).

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca: INTRACO S.A., ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa;
2. Pełnomocnik wnioskodawcy:  
Pan Olgierd Jagiełło „JEMS Architekci”  
Ul. Gagarina 28a  
00-754 Warszawa;
3. Urząd m. st. Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa;
4. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomości w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa;
5. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, Warszawa;
6. „Stawki 2A” Sp. z o.o., ul. Bukowińska 24A, 02-703 Warszawa;
7. BUDIMEX NIERUCHOMOŚCI” Sp. o.o., ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa;
8. A/A WRU BAiPP

**Do wiadomości:**

1. Zarząd Terenów Publicznych, ul. Jezuicka 1/3, 00-281 Warszawa;
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa;
3. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa;
4. Wydział Planowania Miejscowego BAiPP – w miejscu
5. BAiPP centralny rejestr decyzji



Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 131 /ŚRO/09 z dnia.....1.0..I.P..2009... o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z usługami, garażem podziemnym, pełną infrastrukturą techniczną, dojazdami, dojazdami i zagospodarowaniem terenu oraz rozbudowie i częściowej przebudowie budynku istniejącego w celu dostosowania do wymagań ochrony przeciwpożarowej (zamierzenia inwestycyjne będą realizowane etapowo) planowanej do realizacji na działce o nr ew. 21 (budynek), oraz części działek o nr ew. 9/9, 9/12, 22, 10 (infrastruktura dojazdu i dojazdu) w obrębie 5-01-03 położonych przy ul. Stawki na terenie Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.  
Znak sprawy: AM-WRU-JFE-7331-304-08

## WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

### I. Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588), organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61. 1- 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości co najmniej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem i wykreślono na kopii mapy w skali 1:1000, o której mowa w art. 52.2.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji.

### II. Analiza obszaru i wnioski

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj.:

#### 1. Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru poddanego analizie jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (biura, hotel, handel, sport). Od południa teren inwestycji przylega bezpośrednio do ulicy Stawki, od wschodu do ulicy Andersa. Po przeciwnej stronie ulicy Stawki znajduje się budynek mieszkaniowo-usługowy, ulicy Andersa budynek hotelu „Ibis” oraz budynek biurowy. Od zachodu przedmiotowa inwestycja graniczy z zabudowa wielorodzinna, a od północy z budynkiem biurowym „INTRACO”. Na terenie inwestycji obecnie znajduje się parking, garaż podziemny i wjazd do garażu. Funkcja planowanej inwestycji stanowi kontynuację funkcji obszaru.

#### 2. Parametry cechy, zabudowy i zagospodarowania terenu

##### 2.1 Parametry, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wysokość budynków w sąsiedztwie planowanej inwestycji jest zróżnicowana.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji:

- od północy znajduje się budynek biurowy o wysokości XXXVII kond. (ok. 107 m),
- od wschodu ul. Andersa po przeciwnej stronie ulicy - budynek hotelu o wysokości VIII kond. (ok. 27 m) i budynek usług biurowych XXV kond. (ok. 93m),
- od południa zespół powojennej zabudowy mieszkalno-usługowej o zróżnicowanych wysokościach: ok.13-16- 27-32 m (ok. IV-VI-VIII kond.), w rejonie ulicy Stawki głównie ok.13m z podkreśleniem narożników wieżyczkami ok. 27m
- od zachodu na ukończeniu jest realizacja budynku mieszkaniowo-usługowego – 28m.



Planowana nowa zabudowy nie powinna przekroczyć wysokości 28 m. (licząc orient. od poziomu chodnika w ulicy), w celu zapewnienia kontynuacji gabarytów zaleca się obniżenie części obiektu do wysokości podstawy tj. II-ch kondygnacji obiektu INTRACO.

Szczególnie starannego rozwiązania wymaga zintegrowanie planowanej zabudowy z ist. obiektem INTRACO np. poprzez nawiązanie wysokością części planowanego obiektu do wysokości podstawy istniejącego budynku,

2.2 Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w obszarze poddanym analizie 0,25 -0,89. Średni wskaźnik, występujący w obszarze wynosi ok. 0,35. Dla nowych zespołów jest on wyższy i wynosi ok. 0,5.

Zgodnie z § 5 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. Dz. U. Nr 164 ze względu na położenie projektowanego obiektu u zbiegu ulic Andersa i Stawki dopuszcza się dla terenu objętego wnioskiem inny niż średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego tj. max 0,6, na podstawie podobnego wskaźnika dla zespołu zabudowy po wschodniej stronie ul. Andersa.

2.3. Linia zabudowy wzdłuż ul. Stawki jest w miarę regularna.

Zgodnie z § 4.1 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury linię zabudowy planowanego budynku od ulicy Stawki wyznaczono jako kontynuację linii zabudowy kondygnacji parteru budynku hotelu „Ibis” przy ul. Muranowskiej 2. Przebieg linii zabudowy od ulicy Andersa powinien stanowić przedłużenie części niższej budynku INTRACO. Powyższe jest uzasadnione tym, że planowany obiekt (28m) będzie znacząco wyższy od zabudowy charakterystycznej dla ul. Stawki oraz Andersa w tym rejonie, gdzie jest głównie wysokość ok. 13 -14m i na fragmentach zwyzki ok. 27-30m. Będzie również posiadał większe gabaryty niż ist. hotel IBIS. Znaczący w przestrzeni gabaryt planowanego budynku nie powinien wobec tego wykraczać poza linię zabudowy na działce INTRACO - podobnie jak to jest po drugiej stronie ulicy Andersa, gdzie oba budynki w sposób uporządkowany tworzą jedną linię zabudowy. Ponadto wycofanie planowanego gabarytu względem zabudowy pierzejowej ul. Andersa umożliwia zachowanie długiej osi widokowej na symetrycznie zaprojektowany w latach 50-tych ub. wieku układ urbanistyczny tej ulicy i dwie zwyzki stanowiące zakończenie tego fragmentu ulicy.

#### 2.4. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji w obszarze analizy jest znacznie zróżnicowana i mieści się w przedziale od zabudowy pierzejowej do około 40-60m dla budynków wolnostojących. Średnia szerokość elewacji, występująca w obszarze wynosi ok. 40-50m. – w rejonie tym występuje głównie zabudowa o charakterze pierzejowym (z uskokami), ale to budynki wolnostojące wyznaczają w tym przypadku szerokość elewacji.

W wyniku przeprowadzonej analizy otoczenia ustalono zgodnie § 6.2 w/w Rozporządzenia maksymalną szerokość elewacji frontowej od ul. Stawki, wynikająca z szerokości działki tzn. na max 66 m, od ul. Andersa- max 30m.

#### 2.5. Geometria dachu

W obszarze analizy przeważają dachy płaskie. W związku z tym dla planowanej inwestycji zaleca się zastosowanie dachu płaskiego.

#### 3. Dostęp do drogi publicznej

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do ul. Stawki.

#### 4. Możliwość uzbrojenia

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej.

- pismo MPWiK znak ST-660-840/124656/5072/08 z dnia 23.07.2008 r.,
- pismo STOEN S.A. znak ST-CO/RS/5212/200/8-ST-W/RS/4/2008 z dnia 11.07.2008r.,
- SPEC S.A. pismo znak H/HP/JK/SZ-08-0083/Inf/1358/1/08 z dnia 18.08.2008r,

#### 5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne



Teren planowanej inwestycji nie wymaga w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7.2 zgody na zmianę przeznaczenia – w ewidencji gruntów teren Ba.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi

6.1. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004r. (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym.

Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (art. 96.1. Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573 ze zm.), z uwagi liczbę miejsc postojowych istniejących i projektowanych.

6.2 Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003r. ( Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

Teren inwestycji nie jest położony w obszarze chronionym przez Konserwatora Zabytków. Inwestycja nie będzie miała wpływu na panoramę Starego Miasta, znajdującą się na liście UNESCO.

6.3. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21.03.1985r. ( Dz. U. 2007 tekst jednolity Nr 19, poz. 115)

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym zarezerwowanym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ( Art. 35) ani w istniejącym pasie drogowym ( Art. 39 i 40) .

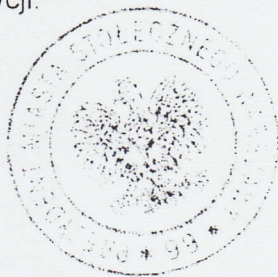
Planowany obiekt nie narusza art. 42 Ustawy o drogach publicznych (odległość od krawędzi jezdni)

Ponadto przeanalizowano

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy, który wygaś w dniu 31.12.2003r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy
- dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano wizji w terenie

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Ewa Bigoszevska-Wick  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów,  
Nr wpisu MA-0093



z up. PREZYDENTA  
Miasta Stolecznego Warszawy

*[Signature]*  
Maria Głodkowska  
Naczelnik Wydziału Zarządzania Urbanistycznej  
Burmistrz Miasta i Gminy Warszawa

z up. PREZYDENTA  
Miasta Stolecznego Warszawy

*[Signature]*  
Maria Głodkowska  
Naczelnik Wydziału Zarządzania Urbanistycznej  
Burmistrz Miasta i Gminy Warszawa

Decyzja w toku postępowania  
administracyjnego stała się  
ostateczna z dniem 04.06.2009r.  
Warszawa, dnia 20.05.2009