

**PREZYDENT**  
**MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Znak: AM-WRU-MOL-7331-182-26-09

Warszawa, dnia 29.07.2011r.

**DECYZJA Nr 139/URN/MOK/11**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie :

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

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

po rozpatrzeniu wniosku Totalizatora Sportowego Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Targowej 25, złożonego w dniu 31.07.2009r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, z późniejszymi uzupełnieniami

**ustalam**

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie biurowca – siedziby zarządcy terenu wyścigów konnych „Służewiec” Totalizatora Sportowego wraz z podziemnym parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną**, na częściach działek nr ew. 33/6, 35 i 36 w obrębie 1-08-15 (obiekty kubaturowe) oraz na częściach działek nr ew. 35, 10/1 i 10/2 w obrębie 1-08-16 i na części działki nr ew. 36 w obrębie 1-08-15 (rozszerzenie pod wjazd i przebudowę sieci), przy **al. Wyścigowej**, na terenie Dzielnicy Ursynów i Mokotów w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFGHIJKLMNA (obiekty kubaturowe) oraz linią przerywaną i literami KK'J'J'JK i CC'F'H'HGFECD (rozszerzenie pod infrastrukturę techniczną i wjazd) na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

**1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

**1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – spełniające warunki kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy:**

- 1.1.1.** Linie zabudowy zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21.03.1985r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115) wg załącznika nr 1 (określają kierunek usytuowania płaszczyzny elewacji i dotyczą również nadwiesz, wykuszy, garaży podziemnych):
- od al. Wyścigowej:
    - dla zabudowy VI – kondygnacyjnej – nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z granicą terenu inwestycji i linią rozgraniczającą al. Wyścigowej;
    - dla zabudowy III i IV - kondygnacyjnej – nieprzekraczalna linia zabudowy (wzdłuż alei kasztanowej do zachowania) odsunięta min. 11 m od granicy terenu inwestycji (odcinek I-J);
  - wzdłuż północnej pierzei projektowanego placu: nieprzekraczalna linia zabudowy odsunięta min. 38 m od granicy terenu inwestycji (odcinek I-H);
  - wzdłuż wewnętrznej alei (odcinek K-J granicy terenu inwestycji) - nieprzekraczalna linia zabudowy min. 50 m od tej granicy.

Ponadto zgodnie z opinią Biura Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy (pismo znak: OŚ-V-Z-KWR-7322-59-3-09) z dnia 11.09.2009r. należy zachować pas wolny od zabudowy o szerokości 20 m wzdłuż linii brzegowej stawu „Wyścigi”.

Linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w taki sposób, aby nie naruszać interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz nie naruszyć praw własności właścicieli sąsiednich nieruchomości wynikających z kodeksu cywilnego (art. 140 k.c.).

- 1.1.2.** Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (liczonej w maksymalnym obrysie kondygnacji naziemnych budynku) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - maks. 0,35 jako średni

wynikający z analizy terenu. Powyższy wskaźnik zabudowy należy liczyć w stosunku do terenu objętego wnioskiem (bez wliczania w bilans terenu Stawu „Wyścigi”).

1.1.3. szerokość elewacji frontowej

- za elewację frontową przyjmuje się elewację zabudowy o wysokości 23 m (VI kondygnacji) od strony al. Wyścigowej. Szerokość tej elewacji z uwzględnieniem załamania al. Wyścigowej maks. 50 m.

1.1.4. wysokość górnej krawędzi elewacji (jej gzymsu lub attyki) liczona orientacyjnie od poziomu chodnika w ulicach (wg orientacyjnych stref oznaczonych na załączniku graficznym nr 1):

- maks. 23 m (VI kondygnacji) dla fragmentu zabudowy w strefie przyulicznej (narożnik al. Wyścigowej w rejonie skrzyżowania z ul. Pallutha);
- od ok. 15 m (IV kondygnacji) z obniżeniem zabudowy do ok. 11 m (III kondygnacji) w głębi terenu, przy uwzględnieniu zasady obniżania się wysokości w kierunku Stawu „Wyścigi” i Domku Ogrodnika;
- zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (pismo znak: ULC-LTL-2/530-0003/01/11 z dnia 04.01.2011r.) uzgadniającym projekt niniejszej decyzji, maksymalna wysokość projektowanej inwestycji, liczona wraz ze wszystkimi urządzeniami na dachu nie może przekroczyć bezwzględnej dopuszczanej wysokości 130 m nad poziom morza (tj. 30 m nad poziom terenu inwestycji).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w otoczeniu Lotniska Okęcie, tzn. obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (w skali 1:25 000 z dnia 03.03.2008r.). Ponadto terenu inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

Z uwagi na powyższe, w oparciu o Art. 87. ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 130, poz. 1112 z późn. zm.) projekt decyzji uzgodniony został z Urzędem Lotnictwa Cywilnego ww. Postanowieniem.

Ponadto uzyskano pozytywne stanowisko Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP pismem znak: 121/WL/11 z dnia 10.01.2011r.

1.1.5. geometria dachów - dachy płaskie.

1.1.6. Inne ustalenia:

- powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu inwestycji (bez wliczania w bilans terenu Stawu „Wyścigi”);
- na zakończeniu alei kasztanowej należy zlokalizować plac podjazdowy dla całego założenia;
- między projektowanym placem a zielonymi terenami nad Stawem nakazuje się lokalizację strefy wolnego parteru (wg załącznika graficznego nr 1) z przejściem i osią widokową;
- zakaz wynoszenia płyty garażowej od strony ulicy, górny poziom stropu płyty garażu podziemnego powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu, wjazdu do garaży w obrysie budynków;
- w przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. Pomocne przy projektowaniu mogą być m.in. materiały opracowane na zlecenie Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji pt. Wytyczne do planowania i projektowania przestrzeni uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

W ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ładu przestrzennego – określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz.690 z późn.zm.) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym w/w art. 140 kc.

## 1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

### 1.2.1. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody ( tekst jedn.: Dz. U. z 2009r. nr 151 poz. 1220).

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust.1 pkt 52b) i 53 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2004r. *w/s określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ( Dz. U. nr 257 poz. 2573 z późn. zm.).*

W przypadku przekroczenia 300 miejsc postojowych należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z Biura Ochrony Środowiska i wystąpić ponownie o decyzję o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią Dyrektora Oddziału Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie (pismo znak: IV/WA-4105/401-185/u/2009 z dnia 07.09.2009r.) przedmiotowa inwestycja koliduje z urządzeniem melioracji wodnych podstawowych o nazwie Kanał Bokierski oraz Potok Służewiecki wraz ze Stawem Wyścigi.

Z uwagi na powyższe w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniony został uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

Zgodnie z treścią postanowienia znak: WZMiUW.IW/WA-0232/2/11 z dnia 12.01.2011r. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie uzgodnił w zakresie melioracji wodnych warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nakładając obowiązek umieszczenia w treści decyzji zapisu zobowiązującego inwestora do cyt.:

- „1. przestrzegania zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (Dz. U. z 2005r., nr 239, poz. 2019, z późn. zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji;
2. pozostawienia strefy ochronnej wolnej od zabudowy o szerokości 5 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy Potoku Służewieckiego”.

Zgodnie z opinią Biura Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy pismo znak: OŚ-V-Z-KWR-7322-59-3-09 z dnia 11.09.2009r. m.in.:

- „- roboty budowlane należy prowadzić w sposób nie powodujący:
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych tj. Stawu „Wyścigi”,
  - zmiany ukształtowania brzegów i koryta Stawu „Wyścigi”,
  - należy ustalić sposób odprowadzania nadmiaru wód opadowych ze zbiorników retencyjnych. Jeżeli wody miałyby być odprowadzane do Potoku Służewieckiego należy uzyskać zgodę administratora,
  - wyrzutnie instalacji wentylacyjnej garaży podziemnych należy zlokalizować na dachu budynku,
  - należy odpowiednio dobrać urządzenia (wentylacyjno – klimatyzacyjne) o obniżonym poziomie hałasu z zastosowaniem zabezpieczeń akustycznych, w taki sposób, by poziom hałasu nie przekraczał dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826),
  - należy zachować istniejące nasadzenia alejowe kasztanowców wzdłuż drogi wewnętrznej równoległej do Alei Wyścigowej,
  - należy zachować pas zieleni wysokiej o szerokości 20 m wzdłuż linii brzegowej stawu „Wyścigi” w celu utrzymania ciągu powiązań przyrodniczych wzdłuż Potoku Służewieckiego,
  - przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy do projektu gospodarki drzewostanem”.

Zgodnie z opinią Naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów Urzędu m. st. Warszawy pismo znak: UD-XII-WOŚ-K-AST-7632-148-2-09 z dnia 25.09.2009r. m.in.:

„Na terenie planowanej inwestycji znajduje się Staw Wyścigi w ciągu Potoku Służewieckiego. W związku z powyższym zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (Dz.U.05.239.2019) należy:

1. Zapewnić utrzymanie w należyтым stanie technicznym istniejące urządzenia wodne, przylegające do przedmiotowej działki.
  2. Zabrania się niszczenia i uszkodzania brzegów skarpy stawu i potoku oraz naruszania istniejącego stanu ekologicznego wód.
  3. Zabrania się zmieniać stan wody na gruncie, a zwłaszcza kierunek odpływu znajdującej się na gruncie wody ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
  4. Zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z zabudowanej części terenu bezpośrednio do wód stawu i potoku.
- W powyższej sprawie należy uzyskać opinię administratora Potoku Służewieckiego tj. WZMiUW.  
(...)
2. Budynek należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej i do kanalizacji sanitarnej. Inwestor zobowiązany jest uzyskać z MPWiK techniczne warunki podłączenia, a dokumentację projektową uzgodnić z ZUD i MPWiK.
  3. Ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji muszą być oczyszczone do stanu odpowiadającego warunkom dotyczącym ochrony ziemi i wód oraz przepisom szczególnym odprowadzenia ścieków do kanalizacji.
  4. Nawierzchnie utwardzone dróg, podjazdów i parkingów muszą być nieprzepuszczalne dla ścieków, zabezpieczone przed przedostawaniem się nieczyszczonych ścieków do gruntu.
  5. Ścieki opadowe z dachu budynku oraz po podczyszczeniu błota i substancji ropopochodnych ścieki opadowe z nawierzchni utwardzonych dróg, podjazdów i parkingów można odprowadzić:
    - 1) do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na terenie własnej działki,
    - 2) do Stawu Wyścigi lub Potoku Służewieckiego po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego od Prezydenta m. st. Warszawy.
  6. Ścieki opadowe nie mogą zalewać działek sąsiednich ani ulicy.
  7. Projekt zagospodarowania ścieków należy przedstawić w Wydziale Ochrony Środowiska tut. Urzędu do zaopiniowania.
  8. Z uwagi na wysoki poziom wody gruntowej w tym rejonie niewskazane jest wykonanie kondygnacji podziemnej.
  9. Zgodnie z art. 122 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2005r. nr 239 poz. 2019), odwodnienie obiektów lub wykopu budowlanego wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego od prezydenta m. st. Warszawy. Pozwolenie nie jest wymagane, jeżeli zasięg leja depresji nie wykracza poza granice terenu, którego inwestor jest właścicielem.
  10. Ogrzewanie musi być za pomocą mediów ekologicznych tzn. gaz, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia odnawialna.
  11. Zieleni: należy wykonać inwentaryzację z waloryzacją istniejącego drzewostanu o zachować go w miarę możliwości. O zezwolenie na usunięcie drzewostanu kolidującego z inwestycją należy wystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę.
  - (...)13. Miejsca parkingowe dla pracowników należy przewidzieć w granicach własnej działki.
  14. Należy przedstawić opinię WZMiUW.”

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);
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75 ust.2 ustawy jw.),
- 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 dla 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** - planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

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

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568z późn. zm.). Planowana inwestycja znajduje się w granicach obszaru objęty prawną ochroną Konserwatora Zabytków - Tor Wyścigów Konnych wraz z architekturą i zielenią jest wpisany do rejestru zabytków – nr rej. 1380 z dnia 07.06.89r.

Stołeczny Konserwator Zabytków wydał Postanowienie Nr 6/W/11 (znak: KZ-SII-JTO-7331-32-2-10) z dnia 10.01.2011r. (data wpływu do BAiPP 14.01.2011r.) dot. uzgodnienia w trybie art. 106 Kpa projektu decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji.

Dnia 16.06.2011r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego Postanowieniem znak: DOZ-OAiK-6700/136/11[KB] (data wpływu do BAiPP 30.06.2011r.) uchylił ww. postanowienie Stołecznego Konserwatora Zabytków w całości w związku z przekroczeniem terminu przewidzianego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy. W wydanym Postanowieniu Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego stwierdził m. in. cyt.:

*„(...)Ustęp 5 tego artykułu stanowi, iż uzgodnień, o których mowa w ust. 4 dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uważa się za dokonane. (...)*

*Wystąpienie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji wpłynęło do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków w dniu 28 grudnia 2010r. Stołeczny Konserwator Zabytków wydał postanowienie w tej sprawie w dniu 10 stycznia 2011r., a w dniu 13 stycznia 2011r. zostało ono, zapewne pocztą wewnętrzną, przekazane do Wydziału Realizacji Urbanistycznej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.(...). Należy zatem stwierdzić, iż organ ochrony zabytków dokonał wnioskowanego uzgodnienia z przekroczeniem terminu określonego w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(...).*

*Niepodjęcie określonej czynności przez uprawniony podmiot w tym terminie powoduje wygaśnięcie przysługującego podmiotowi prawa do dokonania tej czynności”*

W związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie przedmiotowej inwestycji przez Stołecznego Konserwatora Zabytków uważa się za dokonane.

### 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:

- zapotrzebowania na wodę i odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej – MPWiK S.A., Pl. Starynkiewicza 5, 02-015 Warszawa
- zapotrzebowania na ciepło z sieci miejskiej – SPEC S.A., ul. Batorego 2, 02-519 Warszawa
- elektroenergetyki – RWE Stoen Operator Sp. z o.o., ul. Włodarzewska 68, 02-384 Warszawa
- zaopatrzenia w gaz – Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddz. Gazowniczy Warszawa, ul. Kruczkowskiego 2, 00-412 Warszawa

Warunki uzgodnione z poszczególnymi gestorami sieci:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej – MPWiK S.A. (pismo znak TW-TK-660-840-149160/4201/09 z dnia 9.07.2009r.) – odnośnie zaopatrzenia w wodę

– „Ww. obiekt będzie można zaopatrzyć w wodę w ilości  $5,0 \text{ dm}^3/\text{s}$  na cele socjalno-bytowe,  $5,0 \text{ dm}^3/\text{s}$  na cele p.poż. wewnętrzne oraz  $20,0 \text{ dm}^3/\text{s}$  na cele p.poż. po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego zasilanego z przewodu wodociągowego DN 250mm w Al. Wyścigowej”.

odnośnie kanalizacji – „Ścieki z projektowanego budynku biurowego będzie można odprowadzić do istniejącego kanału ściekowego  $\varnothing 0,30\text{m}$  w al. Wyścigowej.

Odbiornikiem wód deszczowych z tego rejonu miasta jest ścieków socjalno-bytowych są istniejące kanały ściekowe  $\varnothing 0,30\text{m}$  w ulicach Tango i Poleczki.

Informujemy, że na terenie projektowanej inwestycji znajduje się istniejąca sieć kanalizacyjna, którą należy zlikwidować pod nadzorem Spółki.

Wody opadowe z terenu inwestycji będzie można odprowadzać do rowu melioracyjnego znajdującego się po południowej stronie przedmiotowego terenu. Na odprowadzenie wód deszczowych należy uzyskać zgodę właściciela rowu.

Dodatkowo informujemy, że ostatecznym odbiornikiem wód opadowych jest Potok Służewiecki. Na odprowadzenie wód deszczowych do Potoku Służewieckiego należy uzyskać zgodę od jego właściciela”.

- w zakresie elektroenergetyki – **RWE Stoen Operator Sp. z o.o.** (pismo znak SDK/AS/04522/2009-SD-KW/AS/00001/2009 z dnia 08.07.2009r.), m.in. – „istnieje możliwość zasilenia projektowanego obiektu mocą przyłączeniową ok.  $1800,0 \text{ kW}$ ”.

- w zakresie zapotrzebowania na ciepło z sieci miejskiej – **SPEC S.A.** (pismo znak H/HPW/JK/M-09-0078/inf/1026/1/09 z dnia 29.07.2009r.), m.in. „jest możliwe zasilenie budynku biurowego usytuowanego na części działki nr ew. 36 z Obr. 1-08-15 przy ul. Puławskiej 226, z odgałęzienia sieci ciepłowniczej (s.c.)  $2 \times \text{DN}200/80\text{mm}$ , zasilanej z komory U-29/L-2A.

Jednocześnie informujemy, że powyższa sieć ciepłownicza znajduje się na majątku firmy Watalina Investment Sp. z o.o. (02-647 Warszawa, ul. Tagore’a 3) i należy uzyskać zgodę właściciela sieci na przyłączenie.

Ponadto informujemy, że dla potrzeb przyłączenia opiniowanego obiektu oraz ewentualnych przyszłych inwestycji w rejonie al. Wyścigowej należy:

1. przebudować sieć ciepłowniczą  $2 \times \text{DN}80 \text{ mm}$  na odcinku: od zwężki  $\text{DN}200 \times 80\text{mm}$  przy miejscu zasilania przyłącza do budynku al. Wyścigowa 4 bud. B do skrzyżowania z ul. Granitową, powiększając średnicę na  $2 \times \text{DN}125\text{mm}$ . Warunki przebudowy sieci ciepłowniczej należy uzgodnić z jej właścicielem.
2. przedłużyć przebudowywaną sieć  $2 \times \text{DN}125\text{mm}$  w al. Wyścigowej do wysokości projektowanego budynku.
3. Z w/w sieci  $2 \times \text{DN}125\text{mm}$  wykonać przyłącze do opiniowanego budynku. W celu zmniejszenia kosztów inwestycyjnych proponujemy lokalizację węzła cieplnego od strony włączenia do sieci ciepłowniczej (...) Jednocześnie rezerwujemy dla ww. inwestycji moc cieplną w ilości:  $N_{co} = 675 \text{ kW}$ ,  $N_{cw}^{\text{max}} = 350 \text{ kW}$ ,  $N_{cw}^{\text{sr}} = 320 \text{ kW}$ ,  $N_{went} = 400 \text{ kW}$ , razem  $1395 \text{ kW}$ .”

- w zakresie zaopatrzenia w gaz - **Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddz. Gazowniczy W-wa** (pismo znak WTRP/05502/2009 z dnia 23.07.2009r.), m.in.:

„istnieje możliwość przyłączenia i dostarczenia paliwa gazowego w ilości  $165 \text{ m}^3/\text{h}$  do obiektu usytuowanego na ww. nieruchomości.

Przyłącze wymagać będzie:

1. wybudowania przyłącza gazowego średniego ciśnienia DN63PE,
2. wybudowania stacji gazowej i instalacji gazowej,
3. likwidacji istniejącego przyłącza gazowego średniego ciśnienia DN32PE na odcinku kolidującym z projektowaną zabudową.

Bazę do gazyfikacji stanowić będzie istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN65stal w al. Wyścigowej”.

W/w dane należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w ramach projektu budowlanego.

Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone w umowach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

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).

#### 1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Terren planowanej inwestycji przylega do drogi publicznej – al. Wyścigowej, która stanowi własność

Skarbu Państwa i znajduje się we władaniu m.st. Warszawy. Obsługa komunikacyjna projektowanego zespołu jest planowana od strony al. Wyścigowej (istniejący wjazd), dalej za pośrednictwem istniejącej na terenie zespołu Wyścigów Konnych drogi wewnętrznej na części działki inwestycyjnej nr ew. 36 w obrębie 1-08-15 stanowiącej własność Skarbu Państwa – Polskiego Klubu Wyścigów Konnych - zgodnie z zawartą umową dzierżawy z dnia 14.05.2008r. (Repertorium A nr 2694/2008r.) zawartą pomiędzy Totalizatorem Sportowym a Polskim Klubem Wyścigów Konnych, Wnioskodawca dzierżawi całość zespołu wraz z drogami wewnętrznymi zespołu Toru Wyścigów Konnych, w tym drogą wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ew. 36 w obrębie 1-08-15. Drugi (wariantowy) wjazd na teren inwestycji jest planowany od al. Wyścigowej w pobliżu skrzyżowania al. Wyścigowej z ul. Pallutha od północnej strony terenu inwestycji.

Zarządca al. Wyścigowej Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy pismem: UD-IV-WIR-C-PZA-7331-166-3-10 z dnia 18.02.2011r. zaopiniował warunki obsługi komunikacyjnej dla ww. inwestycji komunikacyjnej z następującymi uwagami m. in. cyt.:

- „- do czasu ewentualnej realizacji nowego zjazdu, obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji możliwa jest przez zjazd istniejący od al. Wyścigowej;*
- lokalizacja nowego zjazdu, w pasie drogowym drogi publicznej gminnej, wymaga odrębnej decyzji Zarządcy dróg gminnych, w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007, nr 19, poz. 115 ze zm.);*
- nie podlega uzgodnieniu przez Zarządcę dróg gminnych, w trybie powołanego przepisu, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanych w pasie drogowym drogi gminnej, publicznej al. Wyścigowej tj. na działkach ew. nr: 35, 10/1 i 10/2 w obrębie 0816;*
- umieszczenie infrastruktury technicznej w pasach drogowych należy projektować w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych a także rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430);*
- miejsca postojowe w pasach drogowych ulic gminnych publicznych muszą pozostać ogólnodostępne i nie mogą wchodzić do wymaganego dla danej inwestycji bilansu miejsc postojowych;*
- obiekty budowlane (dotyczy również obiektów zlokalizowanych pod ziemią) należy sytuować przy drogach, uwzględniając docelową klasę al. Wyścigowej, w odległości określonej w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;*
- każda zmiana zagospodarowania ulicy gminnej al. Wyścigowej wymaga uzgodnienia z Wydziałem Infrastruktury dla Dzielnicy Mokotów. Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych:*
  - a/ budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia;*
  - b/ szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. a/ określa umowa między Zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.”*

Ponadto na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe w garażu podziemnym i naziemne według zalecanych wskaźników parkingowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m.st. Warszawy, stosowanych również w ramach mpzp, zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego przyjętego uchwałą nr LVIII/ 1749 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r.;

- 18 miejsc/1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej biur;
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji.

## **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 pobyt ludzi,
- b) zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.



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 z powodów określonych w art.65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy :

- 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 31.07.2009r. wpłynął do BAIPP wniosek złożony przez Totalizator Sportowy Sp. z o.o. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Organ dokonał weryfikacji formalnej, analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku, a następnie wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych, co nastąpiło w dniach 04.08.2009r. i 17.08.2009r.

Dnia 19.10.2009r. zostało wydane postanowienie nr 291/URN/09 o zawieszeniu niniejszego postępowania administracyjnego w związku z wystąpieniem Wnioskodawcy z dnia 15.10.2009r. o zawieszenie postępowania ze względu na konieczność uzyskania wytycznych od Konserwatora Zabytków. Dnia 26.07.2010r. zostało wydane postanowienie nr 125/URN/MOK/10 o podjęciu niniejszego postępowania administracyjnego w związku z wystąpieniem Wnioskodawcy z dnia 13.07.2010r. i dostarczeniem wytycznych konserwatorskich.

Dnia 24.01.2011r. wnioskodawca Totalizator Sportowy Sp. z o.o. złożył za pośrednictwem Stołecznego Konserwatora Zabytków zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na Postanowienie nr 6W/11 wydane z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy przez Stołecznego Konserwatora Zabytków i odmawiające uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym pismem znak: KZ-SII-JTO-7331-32-4-10 z dnia 31.01.2011r. Stołeczny Konserwator Zabytków przesłał przedmiotowe zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego – Departament Ochrony Zabytków – w celu rozpatrzenia wg. właściwości.

Dnia 17.03.2011r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego pismem znak: DOZ-OAiK-6700/136/11[KB-a] poinformował, że rozpatrywanie ww. zażalenia zostanie zakończone w przewidywanym terminie do dnia 31 maja 2011r.

Dnia 16.06.2011r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego Postanowieniem znak: DOZ-OAiK-6700/136/11[KB] (data wpływu do BAIPP 30.06.2011r.) uchylił zaskarżone postanowienie Stołecznego Konserwatora Zabytków w całości w związku z przekroczeniem przez Stołecznego Konserwatora Zabytków terminu przewidzianego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy.

Parametry inwestycji wg wniosku:

- powierzchnia terenu: ok. 39 900 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy: ok. 6570 m<sup>2</sup>,
- wysokość zabudowy: do VI kondygnacji – do 23 m.
- powierzchnia całkowita łącznie: ok. 25 600 m<sup>2</sup> (w tym podziemna ok. 7240 m<sup>2</sup>, nadziemna ok. 18 360 m<sup>2</sup>)
- powierzchnia użytkowa łącznie: ok. 23 700 m<sup>2</sup> (w tym pow. użytkowa cz. biurowej ok. 16 400 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa cz. gastronomicznej na potrzeby biurowca ok. 200 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa cz. podziemnej (garaż) ok. 7 100 m<sup>2</sup>)
- liczba miejsc postojowych: ok. 299.

Do wniosku załączona została wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i ww. parametry. Dane te jako wstępne, orientacyjne mogą ulec uszczegółowieniu na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki niniejszej decyzji oraz przepisy techniczno-budowlane.

Po uzyskaniu kompletnego wniosku organ w oparciu o uzyskane z Biura Geodezji i Katastru dane z ewidencji gruntów ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział, zawiadamiając na wszystkich etapach o postępie procedury, umożliwiając wgląd w akta oraz przyjmując opinie, wnioski i uwagi.

Jednocześnie wystąpiono o informacje dot. prowadzonych prac przy projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu, w celu rozważenia zastosowania art. 62



Ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm). Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ul. Poleczki (Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia mpzp Nr XLI/1282/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 02.10.2008r.). Nie stwierdzono przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62.1 w/w ustawy - prace planistyczne są na etapie wstępnym i z harmonogramu nie wynika możliwość uchwalenia planu w ciągu 12 miesięcy od daty złożenia wniosku.

W oparciu o art. 53.3 w/w ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego.

Wniosek obejmuje teren zlokalizowany w rejonie al. Wyścigowej na częściach działek nr ew. 33/6, 35 i 36 w obrębie 1-08-15 (obiekty kubaturowe) oraz na częściach działek nr ew. 35, 10/1 i 10/2 w obrębie 1-08-16 i na części działki nr ew. 36 w obrębie 1-08-15 (rozszerzenie pod wjazd i przebudowę sieci):

- dz. 33/6 i 36 obręb 1-08-15 – własność: Skarb Państwa – Polski Klub Wyścigów Konnych
- dz. 35 obręb 1-08-15 – własność: Skarb Państwa, władający: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.
- dz. 35, 10/1 i 10/2 obręb 1-08-16 – własność: Skarb Państwa, władający: m. st. Warszawa.

Teren inwestycji posiada nieregularny kształt, powierzchnię ok. 39 900 m<sup>2</sup> i usytuowany jest przy al. Wyścigowej w obrębie zabytkowego zespołu Toru Wyścigów Konnych. Teren pod inwestycję stanowią części działek nr ew. 33/6, 35 i 36 w obrębie 1-08-15. Wschodnia część terenu inwestycji jest zabudowana 3 budynkami gospodarczymi przewidzianymi do rozbiórki. Zachodnią część terenu inwestycji zajmuje Staw „Wyścigi” wraz z otaczającą go zielenią wysoką, który stanowi jeden z naturalnych zbiorników retencyjnych w ramach Potoku Służewieckiego. Ponadto za wschodnią granicą terenu inwestycji znajduje się aleja kasztanowa, przewidziana do zachowania i ew. uzupełnienia.

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt.1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak : Prawo ochrony środowiska; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ustawy o odpadach; o drogach publicznych, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i in.

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną prawną wynikającą z przepisów ustawy, co zawarte zostało w pkt. 1.2 - 1.5. decyzji.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.08.03 r. ( Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wnioski – załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji).

Stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych (załącznik Nr 2 – tekst), jak również z warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień:

- Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków pismo znak: KZ-SII-JTO-7331-32-2-10 z dnia 10.01.2011r. (data wpływu do BAiPP 14.01.2011r.);
- Urzędu Lotnictwa Cywilnego pismo znak: ULC-LTL-2/530-0003/01/11 z dnia 04.01.2011r.;
- Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie pismo znak: WZMiUW.IW/WA-0232/2/11 z dnia 12.01.2011r.

oraz uzyskanych opinii:

- Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy pismo znak: UD-IV-WIR-C-PZA-7331-166-3-10 z dnia 18.02.2011r.;
- Biura Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy pismo znak: OŚ-V-Z-KWR-7322-59-3-09 z dnia 11.09.2009r.;
- Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy pismo znak: UD-XII-WOŚ-K-AST-7632-148-

- 2-09 z dnia 25.09.2009r.;
- Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie pismo znak: IV/WA-4105/401-185/u/2009 z dnia 07.09.2009r.;
  - Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP pismem znak: 121/WL/11 z dnia 10.01.2011r.;
  - Wydziału Planowania Miejsowego pisma znak: AM-WPM-S-ETO-7321-471-6562-09 z dn. 04.09.2009r. i AM-WPM-S-ETO-7321-471-182-10 z dn. 01.09.2010r.;
  - Wydziału Polityki Rozwoju Infrastruktury Technicznej Miasta pismo znak: AM-WPT-MGO-0223-69-2-09 z dn. 01.10.2009r.

Przeprowadzona analiza obszaru wykazała dopuszczalność realizacji inwestycji planowanej zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesądzi dopiero o możliwości jej realizacji.

W trakcie procedury w dniu 10.08.2010r. rozesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania, umożliwiono wgląd do akt, a przed wydaniem decyzji w dniu 05.07.2011r. poinformowano strony o zgromadzeniu kompletu dokumentów w sprawie.  
W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły zastrzeżeń.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.).

**W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.**

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

Zgodnie z art. 55, w związku z art. 64. 1 w/w Ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej decyzją o warunkach zabudowy.

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

Ew. odwołania od decyzji można składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Pl. Defilad 1 00-901 Warszawa, XIII piętro, kancelaria pokój nr 1349 lub za pośrednictwem poczty.



z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy

.....**Maria Głodkowska**.....  
Naczelnik Wydziału Realizacji Urbanistycznej  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Projekt decyzji sporządził:  
**mgr inż. arch. Jacek Niedziółko**  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów  
Nr wpisu MA-1073

Procedurę administracyjną prowadził :  
insp. mgr inż. arch. Maciej Oleński

**Załączniki:**

1. załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1: 500 (kopia mapy zasadniczej miasta) z określeniem linii rozgraniczających teren inwestycji
2. załącznik Nr 2 – Analiza obszaru (część graficzna w skali 1: 2000 oraz część opisowa)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Totalizator Sportowy Sp. z o.o., ul. Targowa 25, 03-728 Warszawa  
za pośrednictwem pełnomocnika: p. Zdzisława Krukowskiego, adres: jw.
2. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów, Al. KEN 61, 02-777 Warszawa
3. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów, ul. Rakowiecka 25/2, 02-517 Warszawa
4. Urząd m.st. W-wy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa
5. a /a Wydział Realizacji Urbanistycznej BAiPP

do wiadomości:

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., pl. Starynkiewicza 5, 02-015 Warszawa
2. Wydział AiB dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, al. K.E.N. 61 02-777 Warszawa
3. Burmistrz Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, Al. KEN 61, 02-777 Warszawa
4. Wydział AiB dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, ul. Rakowiecka 25/2, 02-517 Warszawa
5. Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, ul. Rakowiecka 25/2, 02-517 Warszawa
6. Wydz. Planowania Miejscowego BAiPP w/m
7. BAiPP Urząd m.st. Warszawy ( Wydział Oceny Zmian w zagospodarowaniu – centralny rejestr decyzji)



W dniu **29.07.2009r.** dokonano opłaty skarbowej w kwocie **107,00 zł**

**60 1030 1508 0000 0005 5001 0038**

/ nr pokwitowania / nr rachunku bankowego/

Opłata skarbowa od **decyzji o warunkach zabudowy**

/nazwa przedmiotu podlegającego opłacie skarbowej/

Wynosi **107 zł** na podstawie załącznika Wykaz podmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. nr 225, poz.1635) część I ust. 8 kol.3 - decyzja o wz



INSPEKTOR  
W WYDZIALE REALIZACJI URBANISTYCZNEJ  
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO

*Maciej Oleński*

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy nr 139/URN/11 z dnia 29.07.2011 r. dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie biurowca – siedziby zarządcy terenu wyścigów konnych „Służewiec” Totalizatora Sportowego wraz z podziemnym parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną**, na częściach działek nr ew. 33/6, 35 i 36 w obrębie 1-08-15 (obiekty kubaturowe) oraz na częściach działek nr ew. 35, 10/1 i 10/2 w obrębie 1-08-16 i na części działki nr ew. 36 w obrębie 1-08-15 (rozszerzenie pod wjazd i przebudowę sieci), przy **al. Wyścigowej**, na terenie Dzielnicy Ursynów i Mokotów w Warszawie.

## WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, Wydziale Realizacji Urbanistycznej wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Z analizy wynikają przesłanki jakimi kierował się urbanista/ architekt oceniając parametry i cechy zabudowy i że rozwiązanie wg określonych warunków czyni zadość wymaganiom ładu przestrzennego.

### I. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której jest mowa w art. 52.2.1 ww. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w skali 1: 2000, w odległości większej w stosunku do min. obszaru określonego w ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w celu włączenia do obszaru analizowanego całych zespołów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (północna i wschodnia część obszaru analizowanego) - załącznik graficzny nr 2 do decyzji.

Za front działki, zgodnie z § 2. 5 w/w Rozporządzenia przyjęto szerokość działki od strony al. Wyścigowej (odcinek o kierunku północ – południe), gdzie znajduje się istniejący na teren inwestycji wjazd oraz gdzie planowany jest główny wjazd do projektowanego obiektu (odcinek oznaczony literami FJ na załączniku graficznym).

### II. Analiza obszaru i wnioski - zilustrowane graficznie na załączniku graficznym nr 2 do decyzji

#### 1. Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest funkcja usług sportowych (tereny Toru Wyścigów Konnych). Ponadto w obszarze analizowanym występuje funkcja mieszkalna wielorodzinna wraz z towarzyszącą jest funkcją usługową (biura, usługi oświaty, handlu, zdrowia i sakralne) oraz tereny parkingów naziemnych i garaży. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji usługowej (biura) w ramach zespołu Toru Wyścigów Konnych - zgodnie z wymogami art. 61.1.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Teren inwestycji kubaturowej stanowią części działek nr ew. 33/6, 35 i 36 z obrębu 1-08-15. Przedmiotowy teren posiada nieregularny kształt, powierzchnię ok. 39 900 m<sup>2</sup> i jest usytuowany w obrębie zabytkowego zespołu Toru Wyścigów Konnych bezpośrednio przy zachodniej i południowej pierzei al. Wyścigowej w pobliżu skrzyżowania z ul. Pallutha. Wschodnia część terenu inwestycji jest zabudowana 3 budynkami gospodarczymi przewidzianymi do rozbiórki. Zachodnią część terenu inwestycji zajmuje Staw „Wyścigi” wraz z otaczającą go zielenią wysoką, który stanowi jeden z naturalnych zbiorników retencyjnych w ramach Potoku Służewieckiego. Ponadto za wschodnią granicą terenu inwestycji znajduje się aleja kasztanowa, przewidziana do zachowania i ew. uzupełnienia.

Sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od północy (po przeciwnej stronie odcinka wschód – zachód al. Wyścigowej) – budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami o wysokości od IV do XV kondygnacji (do 48 m) oraz tereny naziemnych parkingów i garaży, dalej w tym kierunku za ul. Rzymowskiego budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości od V do XI kondygnacji (do 35 m) oraz budynki o funkcji usług oświaty, zdrowia i in. o wysokości do XII kondygnacji (do 50 m);
- od wschodu – budynki magazynowe w obrębie zespołu Toru Wyścigów Konnych o wysokości II kondygnacji (8 m), dalej w tym kierunku po przeciwnej stronie odcinka północ – południe al. Wyścigowej budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami o wysokości od III do XIV kondygnacji (do 54 m);
- od zachodu – część terenu Toru Wyścigów Konnych (tereny stajni i budynków mieszkalnych o wysokości do II kondygnacji /do 8 m/, budynki elewatora zbożowego o wysokości do VII kondygnacji (do 28 m) i tor treningowy) oraz poza granicami terenu Toru Wyścigów Konnych budynki usług handlu, oświaty i biurowe o wysokości od I do IV kondygnacji (do 14 m) oraz budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości od IV do XI kondygnacji (do 35 m);

- od południa – część terenu Toru Wyścigów Konnych (Domek Ogrodnika, tor wyścigowy, budynki trybun o wysokości III kondygnacji (do 14 m), budynki kas i stajni o wysokości I kondygnacji (do 6 m).

## 2.1. Linie zabudowy.

Istniejące linie zabudowy wzdłuż al. Wyścigowej, przy której znajduje się teren inwestycyjny są zróżnicowane. Od strony terenu inwestycji wyznacza ją znajdujący się w obrębie zespołu Toru Wyścigów Konnych ciąg budynków magazynowych, które linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi al. Wyścigowej i równocześnie z granicą terenu Toru Wyścigów Konnych, która na odcinku oznaczonym literami od C do H stanowi granicę terenu inwestycji (załącznik graficzny Nr 2). Linie zabudowy po przeciwnej stronie al. Wyścigowej niż planowana inwestycja wyznaczają budynki mieszkalne wielorodzinne, które znajdują się w odległości od 6 m do 18 m od krawędzi jezdni.

Dla planowanego obiektu wskazana jest kontynuacja od strony al. Wyścigowej linii zabudowy wyznaczonej przez budynki magazynowe należące do zespołu Toru Wyścigów Konnych. W związku z powyższym nieprzekraczalna linia zabudowy planowanego obiektu dla jego najwyższej i najbardziej wyeksponowanej VI-kondygnacyjnej części dochodzącej bezpośrednio do al. Wyścigowej (w miejscu załamania tej ulicy przy skrzyżowaniu z ul. Pallutha) powinna stanowić przedłużenie linii zabudowy istniejących budynków magazynowych tzn. pokrywać się z granicą terenu inwestycji i linią rozgraniczającą tej ulicy – zgodnie z § 4.1 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Wyznaczona linia zabudowy spełnia wymogi Ustawy o drogach publicznych.

Ponadto dla niższych części nowej zabudowy o wysokości III i IV kondygnacji, nie dochodzących bezpośrednio do al. Wyścigowej, nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż alei kasztanowej powinna być odsunięta min. 11 m od granicy terenu inwestycji (odcinek I-J) w celu ekspozycji tego drzewostanu przewidzianego do zachowania.

W celu właściwej ekspozycji znajdującego się w zachodniej części terenu inwestycji stawu „Wyścigi” należy wytworzyć przy granicy terenu oznaczonej literami FGHI, który w kierunku Stawu będzie wraz ze strefą uwolnionego parteru będzie stanowił przejście na osi widokowej w kierunku Stawu. W związku z tym wzdłuż północnej pierzei projektowanego placu nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być odsunięta min. 38 m od granicy terenu inwestycji (odcinek I-H).

W celu właściwej ekspozycji znajdującego się przy południowej części terenu inwestycji zabytkowego Domku Ogrodnika wzdłuż wewnętrznej alei (odcinek K-J granicy terenu inwestycji) nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być odsunięta min. 50 m od tej granicy jako przedłużenie w kierunku wschodnim granicy terenu inwestycji wokół Domku Ogrodnika oznaczonej literami M-L.

## 2.2. Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym są zróżnicowane i wynoszą: dla różnych typów zabudowy od 0,15 do 0,55 (średni wskaźnik 0,35). Z obliczeń ww. wskaźnika zostały wyłączone następujące niereprezentatywne dla wyliczeń obszary: toru wyścigowego, toru treningowego oraz tereny kas, magazynów i trybun (w granicach zespołu Toru Wyścigów Konnych) oraz tereny północno – zachodniego rejonu węzła ul. Puławska – ul. Rzymowskiego.

W związku z powyższym zgodnie §5 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) ww. wskaźnik dla nowej zabudowy powinien wynosić maks. 0,35 – bez wliczania w bilans terenu Stawu „Wyścigi”.

## 2.3. Elewacje frontowe obiektów w analizowanym obszarze:

są zróżnicowane pod względem szerokości i determinowane kształtem działek i charakterem zabudowy i wynoszą od 15m do 180 m, w tym w rejonie al. Wyścigowej od 15 m do 70 m.

Za elewację frontową planowanego obiektu przyjmuje się elewację zabudowy o wysokości 23 m (VI kondygnacji), która bezpośrednio dochodzi do al. Wyścigowej. Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że ze względu na kształt działki oraz zakręt na tym odcinku al. Wyścigowej szerokość elewacji frontowej z uwzględnieniem załamania al. Wyścigowej powinna wynosić maks. 50 m.

## 2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektów w obszarze analizowanym jest zróżnicowana i wynosi od I do XV kondygnacji (do ok. 54 m). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji wysokość części VII-kondygnacyjnej istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wzdłuż północnej strony al. Wyścigowej wynosi 23 m (VII kondygnacji), wysokość budynków mieszkalnych z usługami położonych po wschodniej stronie al. Wyścigowej wynosi od 11m do 32 m.

Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że wysokości projektowanego obiektu powinny nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji zabudowy przy al. Wyścigowej oraz jednocześnie obniżać się w kierunku zachodnim (w celu ochrony widokowej Stawu „Wyścigi”) i południowym (w celu ochrony widokowej Domku Ogrodnika). W związku z tym wysokość poszczególnych części planowanego obiektu powinna się kształtować w następujący sposób:

- dla fragmentu zabudowy w strefie przyulicznej (narożnik al. Wyścigowej w rejonie skrzyżowania z ul. Pallutha) wysokość maks. 23 m (VI kondygnacji) w nawiązaniu do części VII-kondygnacyjnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami o tej samej wysokości znajdującego się po północnej stronie al.



Wyścigowej;

- dla fragmentów zabudowy w głębi terenu inwestycji (w rejonie Stawu „Wyścigi” i Domku Ogrodnika) obniżenie do ok. 11 m (III kondygnacji) w nawiązaniu do niżej zabudowy mieszkalno-usługowej o tej samej wysokości położonej po wschodniej stronie al. Wyścigowej wynosi od 11m;
- jako pośrednią wysokość przy uwzględnieniu zasady obniżania się wysokości planowanego obiektu w kierunku Stawu „Wyścigi” i Domku Ogrodnika należy przyjąć wysokość 15m w celu prawidłowego wyeksponowania najwyższego 23-metrowego fragmentu nowej zabudowy na załamaniu się al. Wyścigowej.

2.5. Dachy obiektów w obszarze analizowanym są w przeważającej części płaskie. W związku z tym planowany obiekt powinien posiadać dachy płaskie.

2.6. Gabaryty i formy architektury obiektów budowlanych - art. 61.1.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- w obszarze analizowanym są zróżnicowane. Po wschodniej i północnej stronie terenu inwestycji znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości od III do XV kondygnacji (do 54 m) oraz zabudowa usługowa różnego typu (handel, oświata, usługi zdrowia, obiekty sakralne i in.) o wysokości od I do XII kondygnacji (do 50m). Po zachodniej i południowej stronie terenu inwestycji znajduje się dalsza część zespołu Toru Wyścigów Konnych - w tym tor wyścigowy i tor treningowy, budynki trybun o wysokości III kondygnacji (do 14 m), budynki kas, stajni i magazynów o wysokości do VII kondygnacji (do 28 m).
- nowa zabudowa winna nawiązywać gabarytami do znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy al. Wyścigowej oraz jednocześnie stanowić uzupełnienie przewidzianego do modernizacji całego terenu zespołu Toru Wyścigów Konnych.
- ze względu na rangę położenia i wartość przestrzeni publicznej w mieście wymagane jest przyjęcie rozwiązań przestrzennych o wysokich standardach estetycznych, funkcjonalnych, materiałowych.

2.7. Inne ustalenia

W projekcie zagospodarowania terenu należy stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli w tym osób: starszych, z małymi dziećmi, na wózkach, z różnego rodzaju niepełnosprawnością zapewniając im dostęp do obiektów oraz przestrzeni publicznej. Zastosowane rozwiązania winny umożliwić w/w osobom niezależność i swobodny udział w życiu codziennym miasta. Należy eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. Pomocne przy projektowaniu mogą być m.in. materiały opracowane na zlecenie Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji p.t. „Wytyczne do planowania i projektowania przestrzeni uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych”.

Z przeprowadzonej analizy wynikają przesłanki jakimi kierował się organ oceniając, że rozwiązania według wskazanych warunków czynią zadość wymaganiom ładu przestrzennego, którego jednym z instrumentów realizacji jest wymóg zachowania tzw. dobrego sąsiedztwa.

### 3. Dostęp do drogi publicznej

Teren planowanej inwestycji przylega do drogi publicznej – al. Wyścigowej, która stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się we władaniu m.st. Warszawy. Obsługa komunikacyjna projektowanego zespołu jest planowana od strony al. Wyścigowej (istniejący wjazd), dalej za pośrednictwem istniejącej na terenie zespołu Wyścigów Konnych drogi wewnętrznej na części działki inwestycyjnej nr ew. 36 w obrębie 1-08-15 stanowiącej własność Skarbu Państwa – Polskiego Klubu Wyścigów Konnych - zgodnie z zawartą umową dzierżawy z dnia 14.05.2008r. (Repertorium A nr 2694/2008r.) zawartą pomiędzy Totalizatorem Sportowym a Polskim Klubem Wyścigów Konnych, Wnioskodawca dzierżawi całość zespołu wraz z drogami wewnętrznymi zespołu Toru Wyścigów Konnych, w tym drogą wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ew. 36 w obrębie 1-08-15. Drugi (wariantowy) wjazd na teren inwestycji jest planowany od al. Wyścigowej w pobliżu skrzyżowania al. Wyścigowej z ul. Pallutha od północnej strony terenu inwestycji.

Program parkingowy wg polityki miasta w tym zakresie, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.X. 2006r. - zgodnie z warunkami zawartymi w pkt 1.5 nin. decyzji.

Terenu w liniach rozgraniczających ulic nie należy uwzględniać w bilansie miejsc.

### 4. Możliwości uzbrojenia – art. 61.1.3 i 61.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie to jest wystarczające dla planowanego zamierzenia, co zostało potwierdzone przez poszczególnych gestorów sieci:

- MPWiK S.A. pismem znak: TW-TK-660-840-149160/4201/09 z dn. 9.07.2009r.;
- RWE Stoen Operator Sp. z o.o. pismem znak: SDK/AS/04522/2009-SD-KW/AS/00001/2009 z dn. 08.07.2009r.;
- SPEC S.A. pismem znak: H/HPW/JK/M-09-0078/inf/1026/1/09 z dnia 29.07.2009r.;
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddz. Gazowniczy W-wa pismem znak: WTRP/05502/2009 z dn. 23.07.2009r.

### 5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne - art. 61.1.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem Bz (grunty zabudowane i zurbanizowane), co oznacza, że jest to teren budowlany.

6. **Zgodność z przepisami odrębnymi** - zgodnie z art. 61.1.5 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą wydania decyzji o wz jest spełnienie wymogów zawartych w Rozdziale 5, a szczególnie art. 61.1. w/w ustawy oraz towarzyszących rozporządzeniach.

6.1. Ustawa 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).

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zm.).

Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (art. 96.1. ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. )

6.2. Ustawa z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880).

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

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

- Teren objęty wnioskiem jest położony w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora - Zabytków Tor Wycigów Konnych wraz z architekturą i zielenią został wpisany dnia 07.06.1989r. do rejestru zabytków pod nr rej. 1380, co zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga uzyskania uzgodnienia ze Stołecznym Konserwatorem Zabytków (na mocy porozumienia kompetencyjnego m.st. Warszawy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).

6.4. Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.)

Teren objęty wnioskiem (obiekty kubaturowe) nie jest położony w pasie drogowym zarezerwowanym w planach zagospodarowania przestrzennego (art. 35) ani w istniejącym pasie drogowym (art. 39 i 40). Odległość planowanej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni nie jest sprzeczna z Art. 43 Ustawy o drogach publicznych.

6.5. Teren objęty wnioskiem znajduje się w otoczeniu Lotniska Okęcie tzn. obszarze pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (w skali 1:25 000 z dnia 03.03.2008r.) Z uwagi na powyższe, w oparciu o Art. 87. ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U.06.100.696 j.t.) projekt decyzji powinien uzyskać uzgodnienie Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz stanowisko Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

W związku z ograniczeniami lotniczymi maks. wysokość budynku z urządzeniami na dachu (maszty, kominy, anteny) nie może przekraczać wysokości 130 m nad poziom morza (tj. 30 m nad poziom terenu inwestycji).

Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w:

- miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, który wygaś 1.01.2004r. (z uwagi na art. 53.4.10. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

oraz w celu koordynacji prac BAiPP:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.

Dokonano również wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego, przeprowadzono analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, zgodnie z art. 53.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone analizy wskazały na możliwość wydania decyzji o wz dla przedmiotowej inwestycji, a na podstawie wniosków z analiz określono w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu .



z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy

Maria Głodkowska  
Naczelnik Wydziału Realizacji Urbanistycznej  
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Projekt decyzji sporządził:

**mgr inż. arch. Jacek Niedziółko**  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów  
Nr wpisu MA-1073

Procedurę administracyjną prowadził :  
insp. mgr inż. arch. Maciej Oleński

Zestawienie powierzchni zabudowy oraz powierzchni całkowitej budynku biurowego TS Służewiec

III kondygnacje ( 11m )	2691,2 m2 x 3 = 8073,6 m2
IV kondygnacje ( 15m )	1025,0 m2 x3 = 3075,0 m2 ( wolny parter )
IV kondygnacje ( 15m )	637,5 m2 x4 = 2550,0 m2
VI kondygnacje( 23 m )	905.2 m2 x6 = 5431,5 m2

.....

Powierzchnia zabudowy	5258.9 m2
Powierzchnia całkowita	19130.1 m2
Powierzchnia użytkowa	19130.1 m2 x 0.15=16260 m2

Garaż 7100 m2 powierzchni całkowitej

Opcje:

Dwa poziomy lub pod całym budynkiem i wjazdem.