



Zarząd Dzielnicy Mokotów Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 6 września 2024 r.

Znak sprawy: UD-IV-WAB-D.6733.3.2024.AIW
(42.AIW); (Nr rej. 3/CP/MOK/24)

DECYZJA Nr 16/MOK/CP/2024 **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie :

art. 50 ust. 2a oraz art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.),
art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 t.j.),
art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344),
art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 t.j.)

po rozpatrzeniu wniosku Państwowego Instytutu Medycznego MSWiA reprezentowanego przez pełnomocnika panią Karolinę Miernik, z 20 marca 2024 r., zmodyfikowanego 8 maja 2024 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **rozbudowie budynku technicznego na potrzeby działu transportu oraz funkcji medycznych wraz z częścią archiwalną, w ramach kompleksu Państwowego Instytutu Medycznego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji na terenie dz. ew. nr 8/5, 8/6 w obrębie 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137 na terenie Dzielnicy Mokotów w Warszawie.**

Teren planowanej inwestycji objętej decyzją oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFG na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załączniki graficzny nr 1 będący integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji:

Zgodnie z § 2 pkt 1 lit. b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. 164.1589) wnioskowana inwestycja zalicza się do obiektów zabudowy usługowej.

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – nie ustala się
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji dla nowej i istniejącej zabudowy – maksymalnie 0,24,
- szerokość elewacji frontowej (od strony Południowej) – max 60,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki – max. 20,0 m,
- wysokość zabudowy – max 20,0 m,
- geometria dachu – dach płaski

1.1.1. Inne ustalenia

- udział powierzchni biologicznie czynnej– min. 25% terenu inwestycji powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym
- obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób zapewniający niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze.

Szczegółowe rozwiązanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 t.j.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225) oraz inne przepisy właściwe w sprawie.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

Pismem z 19 kwietnia 2024 r. organ prowadzący postępowanie zwrócił się do Biura Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z prośbą o opinię czy w ocenie Biura planowana inwestycja wymaga decyzji środowiskowej.

Pismem z 20 maja 2024 r. Biuro Ochrony Środowiska na podstawie otrzymanych: koncepcji zagospodarowania wraz z częścią opisową poinformowało, że teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody (Dz. u. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.), oraz poza otulinami form ochrony przyrody. Jednocześnie wskazało parametry do przeanalizowania pod kątem wymogu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ prowadzący postępowanie pismem z 10 czerwca 2024 r. wezwał inwestora o uściślenie parametrów inwestycji wypunktowanych w piśmie Biura Ochrony Środowiska pod kątem progów określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) dla terenów nieobjętych planem miejscowym.

Wskazane przez Inwestora w odpowiedzi na powyższe pismo z 19 czerwca 2024 r. parametry nie kwalifikują inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg § 3 pkt 57b ww. rozporządzenia.

Zgodnie z treścią art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na obszar NATURA 2000 i analiza zagadnienia wykazała, że planowana inwestycja nie jest położona i nie ma potencjalnie znaczącego oddziaływania na obszar.

1.2.1. Obowiązują następujące warunki:

- Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych - art. 75.1 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 054 t.j.).
- Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska).
- Należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, z wyłączeniem przypadków określonych w art. 83f, może nastąpić za zezwoleniem odpowiedniego organu wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości (za zgodą właściciela tej nieruchomości), z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od określonych przez organ nasadzeń zastępczych lub przesadzenia tego drzewa lub krzewu (art. 83 ust. 1, art. 83a ust. 1 i art. 83c ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- Kto dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, jest obowiązany powiadomić o tym niezwłocznie regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - właściwego prezydenta miasta. Nie zastosowanie się do tego obowiązku skutkować może nałożeniem kary aresztu lub grzywny (art. 122 ust. 1, art. 131 pkt 11 ustawy jw.).
- Przy wykonywaniu inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).
- Ogólne zasady gospodarowania odpadami – wg działu II ustawy z 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587).
- Utrzymanie porządku i czystości na terenie nieruchomości - wg art. 5 ust. 1 ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399 t.j.) oraz

uchwały Nr XIV/292/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2015r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 23 lutego 2018 r., poz. 1968 z późn. zm.).

1.2.2. Pismem z 6 czerwca 2024 r. organ wystąpił do Powiatowej Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem Nr ZNS/173/2024 z 19 lipca 2024 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uzgodnił pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku technicznego na potrzeby działu transportu oraz funkcji medycznych wraz z częścią archiwalną. w ramach kompleksy Państwowego Instytutu Medycznego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji na terenie działek ewidencyjnych nr: 8/5 i 8/6 w obrębie 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137 na terenie Dzielnicy Mokotów z zastrzeżeniem uwzględnienia w decyzji następujących wymagań higieniczno – sanitarnych minimalizujących emisję hałasu i zanieczyszczeń:

- W trakcie realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji hałasu do środowiska i emisji zanieczyszczeń do powietrza m.si. poprzez sprawną organizację prac budowlanych, tj.: wyłączanie silników niepracujących maszyn i pojazdów na terenie budowy, prowadzenie prac przy zastosowaniu nowoczesnego i prawnego technicznie sprzętu budowlanego oraz środków transportu spełniających wymagania aktualnych przepisów odnośnie emisji hałasu i spalin, ograniczenie skutków wtórnego zapylenia w szczególności poprzez: zraszanie placu budowy wodą, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie, zachowanie czystości wyjazdu z budowy m.in. poprzez mycie kół pojazdów przed opuszczeniem budowy, ograniczenie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

1.2.3. Pismem z 21 czerwca 2024 r. wystąpiono do Wydziału Ochrony Środowiska o opinię dotyczącą planowanej przez Inwestora wycinki drzew.

Pismem znak: UD-IV-WOŚ-D.6220.141.2024.PBU z 15 lipca 2024 r. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów poinformował, że oględziny przeprowadzone na gruncie, wykazały kolizję drzew (dąglezje zielone i topole Simona) z planowaną inwestycją. Drzewa będące przedmiotem opinii rosną w nieregularnym szpalerze wzdłuż północnej granicy nieruchomości, w koronach drzew widoczne ślady po wykonanych cięciach redukcyjnych w latach ubiegłych, na pniach i przewodnikach topól widoczne ubytki, zarówno topole jak i dąglezje posiadają nieregularne często jednostronne ukształtowania korony.

W związku z tym na podstawie oceny stanu zachowania drzew stwierdzono, że na terenie nieruchomości nie występuje cenny drzewostan wymagający szczególnej ochrony.

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

Teren inwestycji nie podlega przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

1.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

1. woda – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, istniejąca studnia do poboru wody pitnej jako rezerwowe źródło zaopatrzenia
2. odprowadzenie ścieków – do kanalizacji miejskiej,
3. odprowadzania wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej i na terenie własnym,
4. energia elektryczna 500 kVa - z własnego źródła (przyłącze do własnej sieci i rezerwowo do agregatu),
5. ciepło – do miejskiej sieci ciepłowniczej.
6. dopuszczalne zastosowanie alternatywnych źródeł ogrzewania np. pompy ciepła.

Zgodnie z pkt 3 załącznika nr 2 niniejszej decyzji.

W przypadku gdy inwestycja koliduje z uzbrojeniem podziemnym lub wymaga zmiany uzbrojenia podziemnego usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia należy skoordynować zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów tych sieci.

1.4.1. Teren inwestycji znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (MET) oraz w granicach powierzchni ograniczających przeszkody od Lotniska Warszawa – Okęcie, w związku z czym na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 , w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono o uzgodnienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego uzgodnił tzw. „milczącą zgodą” projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji, przesłany przy piśmie z 4 czerwca 2024 r. (data odbioru 14 czerwca 2024 r.).

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna inwestycji – bez zmiany stanu istniejącego – pośrednio drogami wewnętrznymi na terenie Instytutu do drogi publicznej powiatowej ul. Wołoskiej oraz do drogi

publicznej gminnej ul. Miłobędzkiej. Teren inwestycji jest częścią kompleksu, który przylega do ww. dróg.

1.5.1 Zarządca drogi publicznej powiatowej Zarząd Dróg Miejskich pismem znak: RPU.4102.1.172.2024.USO(2) z 19 czerwca 2024 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego ul. Wołoskiej.

1.5.2. Zarządca drogi publicznej gminnej ul. Miłobędzkiej – Naczelnik Wydziału Infrastruktury dla Dzielnicy Mokotów, działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy - w Uzgodnieniu Nr 12/14/2024 z 13 czerwca 2024 r. poinformował, że planowana inwestycja zlokalizowana na działce ew. nr 8/5 i 8/6 w obrębie 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137 w Warszawie na terenie Dzielnicy Mokotów, nie przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej, wobec czego brak jest podstaw prawnych do wydania przez zarządcę drogi gminnej uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi o uzgodnieniu decyzji z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

1.5.3. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z 28 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184), którego ustalenia wygały z dniem 31 grudnia 2003 r., ulica Wołoska przeznaczona była pod system komunikacji drogowej – trasy zbiorczej tranzytowej, oznaczonej symbolem Zt.

Przy piśmie z 4 czerwca 2024 r. organ prowadzący postępowanie zwrócił się do Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie z prośbą o uzgodnienie planowanej inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Postanowieniem znak: WAW-UO.4501.56.St.2024.TS z 19 czerwca 2024 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań samorządowych uzasadniając, że wnioskowane zainwestowanie przedmiotowych działek pozostaje w zgodności z zadaniami samorządowymi, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180)

W zakresie miejsc parkingowych dla części rozbudowywanej według projektu normatywu parkingowego opracowanego do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. ze zm.), dla strefy II miejskiej należy zapewnić na terenie działki własnej dla obiektów ochrony zdrowia:

- min. 50 miejsc postojowych na 100 łóżek i 12 miejsc na 10 gabinetów

w tym miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (wg § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz miejsca dla rowerów:

- min. 20 miejsc postojowych na 100 łóżek i nie mniej niż 3 miejsca na 10 gabinetów

Dodatkowo:

- uwzględnić w bilansie miejsc parkingowych ilość likwidowanych miejsc postojowych na terenie objętym niniejszą decyzją.

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

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

d) sposób zabudowy i zagospodarowania działki nie może naruszać interesów prawnych właścicieli nieruchomości sąsiednich.

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

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 20 marca 2024 r inwestor, Państwowy Instytut Medyczny MSWiA, reprezentowany przez pełnomocnika panią Karolinę Miernik, wystąpił o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego „T” na potrzeby działu transportu oraz oddziału psychiatrii w ramach kompleksu Państwowego Instytutu Medycznego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji na terenie dz. ew. nr 8/5, 8/6 w obrębie 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137 na terenie Dzielnicy Mokotów w Warszawie.

Pismem z 3 kwietnia 2024 r. organ zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Pismem z 8 maja 2024 r. inwestor zmodyfikował wniosek w zakresie nazwy inwestycji , parametrów i rozszerzenia sposobu użytkowania. Wskazał, że planowana inwestycja polegać ma na rozbudowie

budynku technicznego na potrzeby działu transportu oraz funkcji medycznych wraz z częścią archiwalną, w ramach kompleksu Państwowego Instytutu Medycznego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji na terenie dz. ew. nr 8/5, 8/6 w obrębie 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137 na terenie Dzielnicy Mokotów w Warszawie.

Pismem z 17 maja 2024 r. powiadomiono o ponownym wszczęciu postępowania w związku ze złożoną modyfikacją wniosku.

Postanowieniem Nr 70/MOK/PU/2024 z 12 sierpnia 2024 r. zawieszono na wniosek inwestora postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem Nr 81/MOK/PU/2024 z 6 września 2024 r. podjęto postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji

Teren inwestycji stanowi część kompleksu szpitalnego o funkcji usług zdrowia Państwowego Instytutu Medycznego MSWiA przy ul. Wołoskiej 137 w skład którego wchodzi kilkanaście budynków o wysokości od 1 do 11 kondygnacji nadziemnych i dachach płaskich. Teren usytuowany jest w głębi kompleksu, w sąsiedztwie budynków dwu i pięciokondygnacyjnego, obsługiwany komunikacyjnie przez drogi wewnętrzne ze zjazdem do ulicy gminnej ul. Miłobędzkiej i powiatowej ul. Wołoskiej.

Szczegółowy, przewidywany przez Inwestora, zakres inwestycji oraz jej parametry:

Projektowana jest rozbudowa budynku technicznego do 4 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną, przeznaczoną na archiwa szpitalne. Poziom 0 nowego budynku stanowić będzie dział transportu z parkingiem dla m.in. ambulansów. Na pozostałych trzech piętrach zlokalizowane będą funkcje medyczne. Zagospodarowanie terenu wokół budynku wraz z drogami, rampami, wejściami, wjazdami, ciągami pieszymi, placami manewrowymi. Projektowany budynek zgodnie z wnioskiem nie będzie wyższy niż inne budynki na terenie szpitala.

Parametry inwestycji po modyfikacji wniosku:

- Powierzchnia terenu inwestycji – 13367 m²;
- Powierzchnia zabudowy – minimalnie 1500 m², maksymalnie 2100 m²;
- Powierzchni podlagająca przekształceniu – maksymalnie 6900 m²;
- Szerokość elewacji frontowej – min. 53 m, max. 60 m;
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – min. 15 m, max. 20 m;
- Wysokość głównej kalenicy, wysokość budynku – min. 15 m, max. 20 m;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 3000 m² max. 3800 m²
- Funkcja budynku (wg. PKOB) – kategoria XI – obiekty medyczne, sekcja 1, dział 12, grupa 126

Dane charakteryzujące inwestycję mogą ulec uściśleniu w ramach projektu budowlanego.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego na podstawie art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997r. (Dz. U z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

Stan prawny terenu inwestycji i sposób jego zagospodarowania:

Teren objęty wnioskiem oznaczony na mapie literami od A do G stanowi:

- a) działkę ew. nr 8/5 w obrębie 0116 przy ul. Wołoskiej 137 o użytku gruntu Bi – inne tereny zabudowane, we własności Państwowego Instytutu medycznego MSWiA
- b) działkę ew. nr 8/6 w obrębie 0116 przy ul. Wołoskiej 137 o użytku gruntu Bi – inne tereny zabudowane, we własności Państwowego Instytutu medycznego MSWiA

Przeprowadzona wg art. 53 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu wykazała możliwość realizacji 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. Badanie zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi zawarto w treści decyzji.

Inwestycja na etapie projektu decyzji uzyskała następujące uzgodnienia

1. Art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje obowiązek uzgadniania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do inwestycji położonej w obszarze przyległym do pasa drogowego, z Zarządcą drogi.
Zarządca drogi powiatowej ul. Wołoskiej – Zarząd dróg Miejskich pismem znak: RPU.4102.1.172.2024.USO(2) z 19 czerwca 2024 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego ul. Wołoskiej – pkt 1.5.1. niniejszej decyzji.
2. Art. 53 ust. 4 pkt 10a, ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje obowiązek uzgadniania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
Marszałek Województwa Mazowieckiego Postanowieniem znak: WAW-UO.4501.56.St.2024.TS z 19 czerwca 2024 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań samorządowych – pkt 1.5.3. niniejszej decyzji.
3. Art. 53 ust. 4 pkt 13, ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje obowiązek uzgadniania decyzji z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 oraz w art. 87⁷ pkt 1 Ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 2110 ze zm.).

Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego tzw. „milczącą zgodą” projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla projektowanej inwestycji, przesłany przy piśmie z 4 czerwca 2024 r. (data odbioru 14 czerwca 2024 r.) – pkt 1.4.1. niniejszej decyzji.

4. Art. 53 ust. 4 pkt 2a, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje obowiązek uzgadniania decyzji, z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Pismem z 4 czerwca 2024 r. organ wystąpił do Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem Nr ZNS/173/2024 z 19 lipca 2024 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uzgodnił pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji z zastrzeżeniem zawartym w pkt. 1.2.3. niniejszej decyzji.

Stosownie do art. 75 § 1 K.p.a. jako dowód w sprawie przyjęto:

- 1) pismo Polskich Portów Lotniczych z 25 czerwca 2024 r., w którym Polskie Porty Lotnicze poinformowały, że nie są stroną uzgadniającą projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji zlokalizowanych na terenach, na których znajdują się lotnicze urządzenia naziemne, oraz wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, ani też na terenach, na których znajduje się lotnisko i wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody
- 2) wydane przez Naczelnika Wydziału Infrastruktury dla Dzielnicy Mokotów, działającego z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, Uzgodnienie Nr 12/14/2024 z 13 czerwca 2024 r. – pkt 1.5.2. niniejszej decyzji
- 3) pismo Wydziału Ochrony Środowiska znak: UD-IV-WOŚ-D.6220.141.2024.PBU z 15 lipca 2024 r. – pkt 1.2.3. niniejszej decyzji

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, a ustalenia niniejszej decyzji odpowiadają wymaganiom Inwestora określonym we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział - zawiadomieniem z 3 kwietnia 2024 r. o wszczęciu postępowania zostali zawiadomieni Inwestor będący jednocześnie właścicielem nieruchomości, na której jest lokalizowana przedmiotowa inwestycja, zaś pozostałe strony w drodze obwieszczenia zamieszczonego 4 kwietnia 2024 r. na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy Dzielnicy Mokotów <https://eto.um.warszawa.pl> oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

Po modyfikacji wniosku przez Inwestora zawiadomieniem z 17 maja 2024 r. o ponownym wszczęciu postępowania zostali zawiadomieni Inwestor będący jednocześnie właścicielem nieruchomości, na której jest lokalizowana przedmiotowa inwestycja, zaś pozostałe strony w drodze obwieszczenia zamieszczonego 20 maja 2024 r. na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy Dzielnicy Mokotów <https://eto.um.warszawa.pl> oraz Biuletynie Informacji Publicznej

O możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie materiałów i żądań zawiadomiono

pismem z 24 lipca 2024 r., a pozostałe strony w formie obwieszczenia zamieszczonego 24 lipca 2024 r. na stronie internetowej ww. Urzędu oraz 25 lipca 2024 r. na stronie internetowej <https://eto.um.warszawa.pl> i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Strony nie zgłosiły żadnych uwag.

W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji.

Jeżeli w związku z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zaoferowania działki zamiennej. Jeśli wartość nieruchomości uległa obniżeniu - może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, natomiast jeśli wartość nieruchomości wzrosła, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, która nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (art. 58.2, 36, 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

pouczenie

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ul. Obozowa 57 w Warszawie, **za pośrednictwem** Urzędu m.st. Warszawy Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Zgodnie z art. 127a § 2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stronie, która wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary za zwłokę.

informacje

Ewentualne odwołania od decyzji oraz oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, jak również ewentualne żądanie wymierzenia kary za zwłokę, należy składać do Urzędu m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów: bezpośrednio w siedzibie Urzędu przy ul. Rakowieckiej 25/27 w Warszawie lub za pośrednictwem poczty na adres ul. Marynarska 19A, 02-674 Warszawa.

Decyzja niniejsza nie podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł - cz. I kolumna II pkt 8 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 t.j.).

Znak: UD-IV-WAB-D.6733.3.2024.AIW

nr rej: 3/CP/MOK/2024

Za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa opłaty skarbowej w wysokości 17,00 zł dokonano 14 marca 2024 r. – nr referencyjny operacji:– 81727090-000000812 (podstawa prawna – cz. IV kolumna II załącznika do ww. ustawy).

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji organ powierzył osobie, o której mowa w art. 5 pkt 4 ww. ustawy.

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. Aleksandra Karśnicka

Z up. ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW
M.ST. WARSZAWY
Maria Piskorska-Sowik
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Mokotów

Załączniki:

załącznik 1- Mapa w skali 1: 1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
załącznik nr 2 – analiza w wersji tekstowej

Otrzymują:

1.

Pełnomocnik Wnioskodawcy

Pani Karolina Miernik

adres osoby fizycznej w aktach sprawy

Do wiadomości:

2. WAiB dla Dzielnicy Mokotów aa
3. Marszałek Województwa Mazowieckiego
ul. Jagiellońska 26
03-719 Warszawa
4. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Rejestr Decyzji, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
(skan drogą elektroniczną)

Załącznik nr 2 do Decyzji Nr 16/MOK/CP/2024 r. z 6 września 2024 r.

dla inwestycji polegającej na **rozbudowie budynku technicznego na potrzeby działu transportu oraz funkcji medycznych wraz z częścią archiwalną, w ramach kompleksu Państwowego Instytutu Medycznego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji na terenie dz. ew. nr 8/5, 8/6 w obrębie 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137 na terenie Dzielnicy Mokotów w Warszawie.**

WYNIKI ANALIZY – CZĘŚĆ OPISOWA

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wg 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 zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). W analizowanej sytuacji nie mają zastosowania ust. 2, ust. 3 i ust. 4.

Do analizy wykorzystano materiały będące w posiadaniu Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w postaci wydruku z Geo-mapy, danych z systemu CB_EGBIL o powierzchni działek i powierzchni zabudowy, akta budowlane oraz informacje o stanie istniejącym uzyskane w terenie.

Wskazany przez Inwestora teren dla projektowanej zabudowy oznaczono na mapie literami ABCDEFGA. Zgodnie z informacją uproszczoną z systemu CB_EGBIL

teren inwestycji to działka ew. nr 8/5 w obrębie 0116 przy ul. Wołoskiej 137 o użytku gruntu Bi – inne tereny zabudowane, we własności Państwowego Instytutu medycznego MSWiA oraz działka ew. nr 8/6 w obrębie 0116 przy ul. Wołoskiej 137 o użytku gruntu Bi – inne tereny zabudowane, we własności Państwowego Instytutu medycznego MSWiA

Na podstawie 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 przeprowadzono analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cyt.: Wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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

utraciły moc na podstawie **art. 67** ustawy, o której mowa w **art. 88** utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

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

WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY

1. Funkcja obszaru

Teren inwestycji stanowi część kompleksu szpitalnego o funkcji usług zdrowia Państwowego Instytutu Medycznego MSWiA przy ul. Wołoskiej 137 w skład którego wchodzi kilkanaście budynków o wysokości od 1 do 11 kondygnacji nadziemnych i dachach płaskich. Teren usytuowany jest w głębi kompleksu, w sąsiedztwie budynków dwu i pięciokondygnacyjnego.

Wniosek: sposób zagospodarowania działek w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie planowanej przez Inwestora funkcji usług zdrowia z infrastrukturą towarzyszącą..

2. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć: bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren inwestycji stanowiący część kompleksu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi wewnętrzne znajdujące się na jego terenie zjazdem do ulicy gminnej ul. Miłobędzkiej i powiatowej ul. Wołoskiej.

Wniosek: teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych: gminnej ul. Miłobędzkiej i powiatowej ul. Wołoskiej zatem spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3. Uzbrojenie terenu:

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci inżynieryjnej, która jest wystarczająca dla zamierzenia budowlanego.

1. woda – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, istniejąca studnia do poboru wody pitnej jako rezerwowe źródło zaopatrzenia

- Pismem – Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej znak: PRO.DWP.669.2861.2024.184577.24.TS.GM z 6 sierpnia 2024 r. Wodociągi Warszawskie poinformowały odnośnie przyłączenia do:
- Sieci wodociągowej
- Zaopatrzenie w wodę projektowanego budynku będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego DN 150 w ul. Wołoskiej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe DN 100 po rozbudowie lub modernizacji instalacji wodociągowej zlokalizowanej za zestawem wodomierzowym albo z istniejącego przewodu wodociągowego DN 150 /DN 200 w ul. Miłobędzkiej po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego do ww. inwestycji.
2. odprowadzenie ścieków – do kanalizacji miejskiej,
- Pismem – Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej znak: PRO.DWP.669.2861.2024.184577.24.TS.GM z 6 sierpnia 2024 r. Wodociągi Warszawskie poinformowały odnośnie przyłączenia do:
- Sieci kanalizacyjnej
- Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych będzie możliwe w ograniczonej ilości do istniejącego kanału ogólnospławnego Ø 0,40 m w ul. Miłobędzkiej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne oraz wewnętrzną sieć kanalizacyjną na terenie Instytutu. Dodatkowa ilość wód opadowych odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 1,0 dm³. Większe ilości wód należy zagospodarować we własnym zakresie. Spółka dopuszcza różne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.
3. odprowadzania wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej
4. energia elektryczna 500 kVa- z własnego źródła (przyłącze do własnej sieci i rezerwowo do agregatu),
- Pismem numer: NI-PW\PW\21059\2024-NI-PW\PW\00003\2024 z 9 lipca 2024 r. Stoen operator Sp. z o.o. poinformował, że istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu dodatkową mocą przyłączeniową 500kW.
5. ciepło – przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Pismem nr VWAW/HRSR/24/2410524/1 z 29 sierpnia 2024 r. Veolia Energia Warszawa S.A. poinformowała, że dla projektowanego budynku, usytuowanego na dz. ew. nr 8/6 z obrębu 1-01-16 przy ul. Wołoskiej 137, o sumarycznej ilości wnioskowanych potrzeb ciepłych 435 kW, zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe.
6. dopuszczalne zastosowanie alternatywnych źródeł ogrzewania np. pompy ciepła.

Wniosek: uzbrojenie działki jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zatem spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Według informacji uproszczonej z systemu CB_EGBIL z 15 maja 2024 r. teren inwestycji stanowi działkę ew. nr 8/5 w obrębie 0116 przy ul. Wołoskiej 137 o użytku gruntu Bi – inne tereny zabudowane oraz działkę ew. nr 8/6 w obrębie 0116 przy ul. Wołoskiej 137 o użytku gruntu Bi – inne tereny zabudowane.

Wniosek: teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Badanie zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi.

- Ustawa z 27.04.2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 t.j.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 10.09.2019 r. - w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2023r., poz. 1724 ze zm.) - planowana inwestycja nie jest ujęta rozporządzeniu;
- Ustawa z 3.10.2008 r. - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) - wnioskowane przedsięwzięcie nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000 co wykazała analiza przeprowadzona zgodnie z art. 96 ust. 1 tej ustawy.
- Ustawa z 23.07.2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) – teren inwestycji nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy założonej Zarządzeniem nr 2998/2012 r. Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2012 r. w sprawie założenia ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy .
- Ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) – teren inwestycji nie jest formami ochrony wymienionymi w art. 6 tej ustawy. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu. W przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów zgodnie z art. 83 tej ustawy, należy uzyskać zezwolenie właściwego organu. W tej sprawie należy zwrócić się do Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82 t.j.).
- Ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 t.j.).
- Ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 r., poz. 399).
- Ustawa z 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).
- Ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
- Ustawa z 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110)

Wniosek: Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, zatem spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Inwestycja nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wniosek: Spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

USTALENIE WYMAGAŃ DLA PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI W ZAKRESIE WYNIKAJĄCYM Z ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE SPOSOBU USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO(Dz. U. Nr 164, poz. 1588))- § 1 pkt 1-5.

2. Tabela z parametrami postulowanej zabudowy

adres Wołoska 137	Pow. zabud. [m ²]	Pow. terenu inwestycji [m ²]	Wskaźnik pow. zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	gzyms wysokość [m]	wysokość całkowita budynku	wielkość powierzchni biologicznie czynnej
Postulowana przez Inwestora	2700 - 3100	13 367	0,24	53,0 – 60,0	20	20	min 25

1.Linia zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich". W myśl przepisów ww. rozporządzenia linie zabudowy dotyczą budynków usytuowanych wzdłuż pasa drogowego.

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

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

Zgodnie § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza się jednakże inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Teren inwestycji znajduje się w głębi kompleksu Szpitala i nie przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej, w związku z czym odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

linia zabudowy – nie ustala się

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu

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

Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” powierzchnią zabudowy jest powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy ustalany jest odrębnie dla każdej działki zabudowanej położonej w granicach obszaru analizowanego.

Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika ww. wielkości jeżeli wynika to z analizy.

Wskaźniki poszczególnych działek w kompleksie są zróżnicowane i wynoszą od ok. 0,06 do 0,37.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji dla nowej i istniejącej zabudowy – zgodnie z wnioskiem inwestora - do 0,24

Powierzchnia biologicznie czynna:

Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora:

- **min. 25% powierzchni biologicznie czynnej w postaci gruntu rodzimego.**

2.2. Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 "Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%".

Zgodnie z § 6 ust. 1 dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy. Budynki Szpitala mają zróżnicowane szerokości elewacji frontowych od 58,0 m do 73,0 m. Budynek znajdujący się na terenie inwestycji usytuowany po wschodniej stronie projektowanego budynku ma szerokość 72,0 m.

Dla planowanej inwestycji ustala się:

- **szerokość elewacji frontowej zgodnie z wnioskiem inwestora – max. 60m**

3. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Zgodnie z § 7 ust 1 ww. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich".

Zgodnie z § 7 ust 2 ww. rozporządzenia wysokość, o której mowa w ust. 1 mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Zgodnie z § 7 ust 3 rozporządzenia jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Zgodnie z § 7 ust 4 rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki zgodnie z wnioskiem inwestora – maks. 20,0 m**

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia "Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym".

Budynki występujące w obszarze mają dachy płaskie. Postulowany przez inwestora dach płaski stanowi kontynuację geometrii dachów występujących w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Geometria dachu:

- dach płaski
- nachylenie od 1° do 5° ,
- maksymalna wysokość – 20,0 m
- wysokość głównej kalenicy – z uwagi na dach płaski nie określa się,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – nie określa się,

Analiza wykazała, że parametry planowanej inwestycji są zgodne z ustalonymi na podstawie ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r.

Powyższa analiza wykazała spełnienie warunków zawartych w punkcie 1 - 6 art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę sporządziła: mgr inż. Aleksandra Karśnicka

(zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

z up. ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW
M.ST. WARSZAWY

Marta Pionkowska-Sowił
Zastępcą Wójtównik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Mokotów

