



Warszawa, 18.10. 1996r.

AP- 7331/431/MU/96

## DECYZJA NR 454 /96 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z dnia 28 marca 1980r. Nr 9 z późniejszymi zmianami) oraz art. 40, ust. i 3, art. 42 Ustawy z dn. 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz.415)

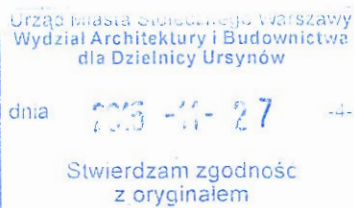
po rozpatrzeniu wniosku Inwestora:

Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

na podstawie :

ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzonego Uchwałą Rady m. st. Warszawy Nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15 października 1992r. poz.184

USTALAM



warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji:

osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami oraz zespołem rekreacyjno-sportowym, z przyłączami infrastruktury technicznej, stacjami trafo i zagospodarowaniem terenu

przewidzianej do realizacji w Gminie Warszawa - Ursynów, przy ul.Lanciego i ul.Płaskowickiej - na działce nr ew. 4, obręb 1-11-05 (część), pow. terenu ok. 5 ha.

Własność: Skarb Państwa,

Władający: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Natolin” i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”

### CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami, garaże podziemne, maksymalna wysokość budynków: dla zabudowy jednorodzinnej - 2,5 kondygnacji (ok. 11m od poziomu istniejącego), dla zabudowy wielorodzinnej z usługami 5 kondygnacji (ok. 19m od poziomu istniejącego) z możliwością

Otrzymałem dnia 18.10.96

Wydarł \_\_\_\_\_ otrzymał \_\_\_\_\_

lokalizacji jednego obiektu - dominanty o wysokości 10 kondygnacji (ok. 30m od poziomu istniejącego); powierzchnia użytkowa ogółem ok. 23 000m<sup>2</sup>;

- układ komunikacyjny z parkingami naziemnymi;
- zespół rekreacyjno-sportowy w sąsiedztwie Lasku Brzozowego.

Granice terenu objętego decyzją oznaczono literami: ABCDEA, FGHIJF i KLMOPK na mapie nr /96, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Granice inwestowania dla poszczególnych inwestorów zostaną wydane po zawarciu ugody sądowej i podpisaniu aktu notarialnego.

## 1. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. ST. WARSZAWY

Projektowana inwestycja położona jest w obszarze mieszkaniowo-usługowym MU-25.

Ustalenia podstawowe dla obszaru są następujące:

- a) w obszarze preferuje się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I-stopnia obsługi,
- b) w obszarze dopuszcza się utrzymanie i lokalizowanie urządzeń usługowych II-go i III-stopnia obsługi oraz innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi,
- c) w obszarze wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.

Ustalenia ogólne dla obszaru:

- plan ustala rejon koncentracji usług II i III stopnia obsługi w Al. Komisji Edukacji Narodowej,
- projektowana inwestycja znajduje się w strefie B obsługi komunikacyjnej, w której obowiązuje nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych,
- od strony północnej teren projektowanej inwestycji graniczy z ulicą Płaskowickiej zbiorczą tranzytową.

## 2. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w :

- Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 10, poz. 46, z późniejszymi zmianami);
- Ustawie z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. nr 12, poz. 49);
- Ustawie z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114);
- Ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14, poz. 60).

## 3. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Teren projektowanej inwestycji położony jest w zasięgu sieci uzbrojenia miejskiego.

INŻYNIER  
LASKO

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów

dnia 2013-11-27

Stwierdzam zgodność  
z oryginałem

### 3.1. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego śr.200 w ulicy Lanciego. Inwestor powinien wystąpić do MPWiK o warunki podłączenia.

### 3.2. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych

Projektowane osiedle należy podłączyć do kanalizacji miejskiej. Odbiornikiem ścieków będzie istniejący kanał sanitarny w ul.Lanciego. O szczegółowe warunki podłączenia Inwestor powinien wystąpić do MPWiK.

### 3.3. Odprowadzenie wód deszczowych

Wody deszczowe z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do istniejącego kanału deszczowego w ul.Lanciego. Inwestor powinien wystąpić do MPWiK o warunki podłączenia.

### 3.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Inwestor powinien wystąpić do Stołecznego Zakładu Energetycznego S.A. o przydział mocy i warunki podłączenia. Należy liczyć się z koniecznością lokalizacji stacji trafo na terenie osiedla.

### 3.5. Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenia w gaz z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia w ul.Lanciego. Inwestor powinien wystąpić do Mazowieckiego Okręgowego Zakładu Gazownictwa o warunki podłączenia, określając zakres przewidywanych potrzeb.

### 3.6. Ogrzewanie

Ustala się nakaz ogrzewania budynków w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze.

W ulicy Lanciego przewidywana jest budowa sieci ciepłej 2xDn250 i 2xDn200 w oparciu o projektowaną magistralę ciepłowniczą w ul. Płaskowickiej.

O szczegółowe warunki zasilania należy wystąpić do SPEC.

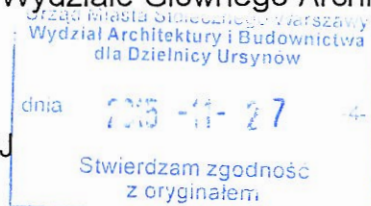
### 3.7. Telekomunikacja

W zakresie możliwości podłączenia do sieci telefonicznej inwestor powinien wystąpić do Telekomunikacji Polskiej S.A.

3.8. Sieci uzbrojenia inżynierskiego w ulicach gminnych należy projektować o średnicach i zagłębieniach umożliwiającym doprowadzenie mediów i odprowadzenie ścieków z przewidywanej zabudowy przy Al.KEN. Zaprojektowane sieci uzbrojenia inżynierskiego należy przed uzgodnieniem w przedsiębiorstwach miejskich potwierdzić w Wydziale Technicznym oraz Wydziale Głównego Architekta Gminy tuż. Urzędu.

## 4. WARUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

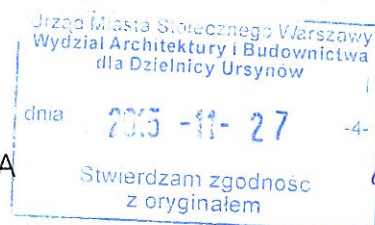
- Obsługa projektowanego osiedla od strony ul.Lanciego. Należy zaprojektować ulicę na przedłużeniu ulicy Migdałowej oraz drugą w odległości ok. 200m na południe od wlotu ulicy Migdałowej. Dla tych ulic należy przewidzieć szerokość minimum 20m w liniach rozgraniczających, zapewniającą doprowadzenie sieci inżynierskich dla przewidywanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej wzdłuż



INSPEKTOR  
*[Signature]*  
 2015-11-27

Al.KEN. Proponowane linie rozgraniczające ulic zostały zaznaczone na załączniku graficznym. W celu uzyskania ostatecznych linii rozgraniczających Inwestor winien wystąpić do Biura Planowania Rozwoju Warszawy o opracowanie danych technicznych w/w dwóch ulic. Elementy przekroju ulicznego uzgodnić z Wydziałem Głównego Architekta Gminy. Po zrealizowaniu - ulice te należy przekazać Gminie Ursynów za pośrednictwem Wydziału Technicznego tuż. Urzędu.

- Należy zaprojektować miejsca parkingowe w ilości 1,3 miejsca/mieszkanie, 30 miejsc na 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług. Wskaźnik parkingowy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich.
- Zaleca się obsadzenie drzewami ulicy Lanciego.



## 5. WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA

- Projektowane osiedle należy podłączyć do sieci miejskich (kanalizacja sanitarna i deszczowa, wodociąg).
- Do kanalizacji sanitarnej mogą być odprowadzane tylko ścieki bytowo-gospodarcze nie wymagające podczyszczenia. Ścieki z garaży oraz dróg i parkingów naziemnych przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić z zanieczyszczeń stałych i ropopochodnych.
- Nawierzchnie dróg i parkingów powinny być okrawężnikowane i nieprzepuszczalne dla ścieków deszczowych.
- Ogrzewanie budynku nie może powodować emisji do atmosfery szkodliwych pyłów i gazów. W przypadku zastosowania indywidualnego źródła ciepła należy uzyskać decyzję o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń z Wydziału Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Wojewódzkiego.
- Przed opracowaniem projektu budowlanego wykonać inwentaryzację i waloryzację istniejącej zieleni wysokiej. Wartościowe zadrzewienia zachować i włączyć w układ przestrzenny osiedla.
- Należy uzyskać opinię WZMiUW na temat istniejącego rowu na przedłużeniu ulicy Migdałowej.

## 6. ZALECENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Teren projektowanej inwestycji graniczy od zachodu z projektowanym zespołem usługowym wzdłuż al.KEN, od południa z kompleksem zieleni Lasek Brzozowy, od wschodu z ulicą Lanciego i od północy z ulicą Płaskowickiej. W rozwiązaniach przestrzennych należy uwzględnić harmonijne wkomponowanie projektowanego zespołu w otaczającą przestrzeń, ze szczególnym uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- należy uwzględnić sąsiedztwo terenów przeznaczonych na funkcje usługowe w pasie pomiędzy Al.KEN i zachodnią granicą terenów objętych decyzją;
- od strony ulicy Płaskowickiej zabudowa wysoka z programem mieszkaniowo-usługowym w parterach (zaleca się lokalizację m. in. usług ponadpodstawowych) z czytelną pierzeją w nawiązaniu do projektowanej zabudowy usługowej w rejonie narożnika KEN-Płaskowickiej. Parter usługowy dostępny dla klienta z chodnika dla pieszych wzdłuż ulicy.

- od strony południowej zabudowa mieszkaniowa o niższej intensywności (maks. wysokość 2,5 kondygnacji), należy zapewnić czytelne powiązanie osiedla z terenami otwartymi;
- na terenie pomiędzy Laskiem Brzozowym a projektowaną ulicą (teren KLMNOPK) należy zaprojektować zespół rekreacyjno-sportowy w otoczeniu zieleni (zamiennie za teren sportowy po przeciwnej stronie ulicy Lanciego, przewidziany do likwidacji). Tereny sportowe należy powiązać funkcjonalnie z terenami wypoczynku biernego w Lasku Brzozowym.
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć 25% powierzchni terenów pod zielenią i rekreację (w tym place zabaw dla dzieci zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (Dz. U. Nr 10, poz.46));
- zaleca się wkomponowanie w przekrój ulicy projektowanej na przedłużeniu ulicy Migdałowej istniejącej zieleni wysokiej;
- nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Lanciego i ulicy Płaskowickiej zostały zaznaczone na załączniku graficznym;
- ze względu na lokalizację inwestycji w eksponowanym rejonie Al.KEN należy zwrócić uwagę na staranne opracowanie elewacji oraz dobór materiałów elewacyjnych;
- rysunek elewacji od strony ul. Płaskowickiej i Lanciego oraz koncepcję urbanistyczną osiedla i terenów rekreacyjnych przedstawić do akceptacji Głównego Architekta Gminy Ursynów.

## 7. WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

- a) Zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z punktem 4. niniejszej decyzji należy przekazać Gminie dwie ulice.
- b) Ochrona przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu oraz ze środków łączności.
- c) Ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
- d) Ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby.
- e) Realizacja inwestycji powinna być zgodna z warunkami wykonawstwa i odbioru robót budowlano-montażowych z uwzględnieniem przepisów BHP.
- f) Tereny rekreacyjno-sportowe winny być udostępnione na określonych zasadach również dla mieszkańców spoza terenu.

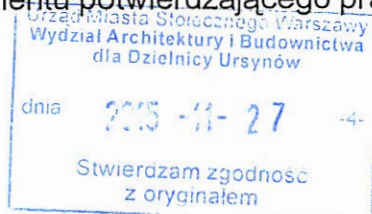
## 8. ZAKRES DZIAŁAŃ PRZED POZWOLENIEM NA BUDOWĘ

Opracowanie projektu budowlanego, który powinien spełniać wymogi:

- Zarządzenia MGPIB z dnia 30.12.1994r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

oraz uzyskanie stosownych opinii i uzgodnień, w tym m.in. :

- uzyskanie dokumentu potwierdzającego prawo do dysponowania nieruchomością;



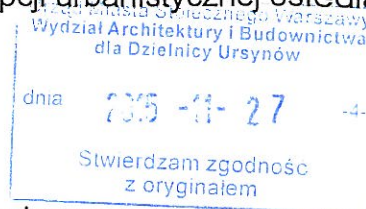
ARCHITEKTOR  
*[Signature]*  
11.2015

- zapewnienia od jednostek miejskich dostaw: energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków oraz warunków przyłączenia do obiektu;
- uzgodnienia rozwiązania technicznego przyłączy z jednostkami miejskimi oraz Zespołem Uzgadniania Dokumentacji przy Wojewódzkim Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami;
- Zarządu Dróg Miejskich;
- Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- opinii Głównego Architekta Gminy dot. koncepcji urbanistycznej osiedla.

## 9.OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenia na budowę,
- z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany jest sprzeczna z jego ustaleniami.



INSPEKTOR  
Ewa Kryśka

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

Podstawę prawną wydania decyzji przez Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów stanowi art. 4 i 40 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 i art.5 ust. 2 ustawy o ustroju m.st.Warszawy pomimo przepisu §25 Statutu m.st. Warszawy.

Przyjęty na podstawie ustawy o ustroju m.st. Warszawy Statut nie może zawierać przepisów kompetencyjnych albowiem ustawa, na podstawie której statut został uchwalony zawiera przepisy o charakterze ustrojowym. Podejmowanie działań władczych przez organy Miasta może więc następować wyłącznie na podstawie wyraźnych przepisów kompetencyjnych, które ustalają konkretne upoważnienia do takich działań. Zawierają je zazwyczaj ustawy prawa materialnego, regulujące poszczególne dziedziny administracji publicznej. Przyjęty przez Radę m.st. Warszawy na podstawie ustawy warszawskiej Statut Miasta nie może zatem rozszerzać zakresu działania organów m.st. Warszawy poza wyraźne upoważnienie ustawowe ani też - tym bardziej - zawierać przepisów kompetencyjnych sprzecznych z postanowieniami ustaw prawa materialnego. Przepisy materialno-prawne i kompetencyjne w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym. Art.40 ust.3 tej ustawy przewiduje wprost, że są to kompetencje wójtów, burmistrzów i prezydentów miast - jako przewodniczących zarządów gmin w rozumieniu przepisów ustawy o samorządzie terytorialnym, w tym również i burmistrzów gmin warszawskich.

Przepis nie dotyczy natomiast Prezydenta m.st. Warszawy. Potwierdza to dowodnie przepis art.13 ust.2 ustawy warszawskiej, który wyraźnie wskazuje, że przejęcie przez Miasto dodatkowych kompetencji wymaga zgody wszystkich gmin, co w tym przypadku nie nastąpiło. Również z przepisu art.24 ust.1 pkt 1 ustawy warszawskiej (a contrario) wynika, że kompetencje w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w całości należą do gmin warszawskich, a nie do związku komunalnego jakim jest Miasto Stołeczne Warszawa.

Jednocześnie należy stwierdzić, że brak jest podstaw prawnych do opierania przepisów Statutu m.st. Warszawy dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na upoważnieniach z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż w ustawie tej upoważnień w tym zakresie nie ma. Tym samym Statut w przedmiocie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu nie jest przepisem wykonawczym względem ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów, mimo brzmienia §25 Statutu m.st. Warszawy, uzasadnione jest wyraźnym postanowieniem art.40 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, którego przepis Statutu nie może wyłączać i nie wyłącza.

Zgodnie z art. 46 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Z upoważnienia

Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów  
pismem Nr B-U/25/95 z dn.7.07.1995r.



BURMISTRZA  
Gminy Warszawa-Ursynów

mgr inż. arch. Janusz Nowak

Załącznik:  
mapa nr- 454 /96 z granicami lokalizacji

Decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się ostateczna i podlega wykonaniu

Otrzymują:  
Inwestor

1) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”  
ul.Lanciego 12, 02-792 Warszawa

Warszawa, dnia 15.11.95 GŁÓWNY ARCHITEKT GMINY  
Naczelnik Wydziału

mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski

Władający terenem objętym niniejszą decyzją i działką sąsiednią:

2) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Natolin”  
ul.Lanciego 12, 02-792 Warszawa

Do wiadomości:

1. Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Biura Zarządu M. St. Warszawy  
ul.Miodowa 6/8, 00-251 Warszawa
2. Wydział Rozwoju M. St. Warszawy  
ul.Miodowa 6/8, 00-251 Warszawa
3. Zarząd Dróg Miejskich  
ul.Chmielna 120, 00-801 Warszawa
- ④. Urząd Gminy Warszawa-Ursynów w/m
  - Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami
  - Wydział Techniczny
  - Referat Architektury i Nadzoru Budowlanego
  - Referat Realizacji Urbanistycznej

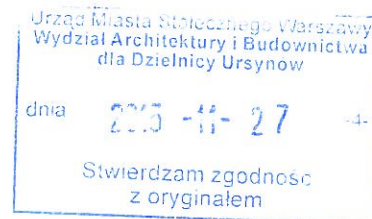
Wyk: RR

KIEROWNIK REFERATU  
Realizacji Urbanistycznej

mgr inż. arch. Anna Koziołkiewicz

GŁÓWNY ARCHITEKT GMINY  
Naczelnik Wydziału

mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski



INSPEKTOR

Jacek Ryszkowski

1.10.27

"Dobra Ziemskie Wilanów  
Folwark Walica, część"

UL. F. PŁASKOWICKIEJ

LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZAJĄCA

UL. M. LANIEGO

MAPA NINIEJSZA STANOWI INTEGRALNĄ CZĘŚĆ DECYZJI  
O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
NR 454/96 Z DN. 10.10.1996R, ZNAK: AP-7331/431/MU/96,  
WYDANEJ PRZEZ BURMISTRZĄ GMINY WARSZAWA-URSYNÓW  
DLA INWESTYCJI: osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i  
wielorodzinnej z usługami oraz zespołem rekreacyjno-sportowym, z  
przyłączaniami infrastruktury technicznej, stacjami trafo i  
zagospodarowaniem terenu,  
NA DZIAŁCE NR EW. 4, OBRĘB 1-11-05,  
PRZY UL. Lanciego i Płaskowickiej.  
GRANICE TERENU OZNACZONO NA MAPIE LITERAMI: ABCDEA,  
FGHIJF i KLMOJK.  
INWESTOR: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”

OPRACOWANO W WYDZIALE GŁÓWNEGO ARCHITEKTA GMINY  
URSYNÓW, REFERAT REALIZACJI URBANISTYCZNEJ.

AKCEPTUJE:

mgr inż. arch. Janusz...

WYKONAWCA: Główny Architekt Gminy Ursynów, Maciej...

WARSZAWA, DN. 10.10.1996R  
WYK: RR

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów

2015-11-27

Stwierdzam zgodność  
z oryginałem

INSPEKTOR  
Ewa...



KW. 124284  
10 ha 9958 m<sup>2</sup>

dz. Nr 4  
10 ha 2561 m<sup>2</sup>

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
dnia 2015-11-27  
Stwierdzam zgodność  
z oryginałem

INSPEKTOR  
*E. Jędrzejewska*  
E. Jędrzejewska

1-11-05

Bp.

dz. Nr 2  
6397 m<sup>2</sup>

Dobra Ziemska Wilanów  
Falwark Wolica  
CZĘŚĆ

1-11-04

Bp.  
1720 m<sup>2</sup>

LS  
1.8728 m<sup>2</sup>

dz. Nr 7  
4 ha 5122 m<sup>2</sup>

