2/2

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Znak: AM-PU/7331/246/06/MB

Warszawa, dnia 17.07.2006 r.

DECYZJA Nr 321 /ŚRÓ/ 06
o warunkach zabudowy

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

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

po rozpatrzeniu wniosku Stołecznego Zarządu Rozbudowy Miasta z siedzibą w Warszawie przy ul.Senatorskiej 29/31, złożonego w dniu 23.05.2006r i uzupełnionego 03.07.2006r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **Kamienicy** w Warszawie o funkcji biurowo-usługowej, mieszkaniowej, z handlem w parterze, dojazdami i małą architekturą, na terenie zlokalizowanym przy południowo-zachodniej części Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ul.Królewskiej w Dzielnicy Śródmieście m.st.Warszawy

Granice terenu określone we wniosku oznaczono linią ciągłą i literami **ABCDA** na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego nr 1.
- wysokość max. 19.5m /nawiązująca do wysokości Pałacu Saskiego/,
- szerokość elewacji ok.36 – 68m,
- geometria dachu - ze spadkami – zgodnie z wytycznymi WKZ
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki ok. 0,9

Inne

- linię zabudowy od strony Ogrodu Saskiego wyznacza zachodnia linia zabudowy Pałacu Saskiego.
- nowy budynek należy zrealizować w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy istniejącej w 1939 roku. Nakazuje się utrzymanie historycznej linii zabudowy od strony ulicy Królewskiej i od strony placu Piłsudskiego oraz wyraźne oddzielenie budynku od odtwarzanego Pałacu Saskiego, poprzez wycofanie pewnej partii elewacji frontowej, w miejscu gdzie dawniej istniała brama przejazdowa lub poprzez inne rozwiązanie tego fragmentu elewacji. Budynek powinien korespondować formą i detalami architektonicznymi z sąsiadującą zabudową Placu Piłsudskiego oraz zabudową Placu Małachowskiego,
- wymagane jest użycie szlachetnych materiałów wykończeniowych,
- w parterze budynku powinny mieścić się ogólnodostępne funkcje handlowo-usługowe, z możliwością otwarcia również na Ogród Saski.
- zasięg garażu podziemnego zwłaszcza w rejonie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Saskiego - po przeprowadzeniu wnikliwej analizy wpływu na warunki gruntowo-wodne, warunki wegetacji drzew.
- należy przewidzieć możliwość przejścia i przejazdu przez kondygnację podziemną dla potrzeb obsługi komunikacyjnej Pałacu Saskiego i awaryjnie Pałacu Bruhla,

1.2. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Planowana inwestycja lokalizowana jest na terenie objętym ochroną prawną dóbr kultury / ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz. U Nr 162, poz. 1568) znajdujących

Otrzymałem

się pod ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Wpisane do rejestru zabytków są:

- Oś Saska pod nr 510
- układ przestrzenny Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego pod nr 511/1
- kolumnada pod nr 511/2
- Grób Nieznanego Żołnierza pod nr 511/3
- Ogród Saski pod nr 512/1

Teren planowanej inwestycji jest ujęty w Zarządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem" – jako fragment obszaru określonego jako Pomnik Historii (Monitor Polski z dnia 1994 r. Nr 50, poz. 423).
Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji z konserwatorskiego punktu widzenia został uzgodniony przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków - Postanowieniem nr 455/06 z dnia 21.06.2006r.
Dla przedmiotowej inwestycji wymagana jest zgoda Konserwatora Zabytków na każdym etapie procesu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 201 poz. 2016 z późn. zm.) - *„prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków".*

Podjęcie prac archeologicznych poprzedzających realizację inwestycji – zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków.

1.3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.
Inwestycja **nie jest** ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.(Dz.U.z 2004r. Nr 257, poz.2573) zmienionym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005r.
Ponadto 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. (wg Art. 75.1. Prawo ochrony środowiska)
- W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. /art. 74. 1. Prawo ochrony środowiska /
- Zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje Stołeczny Konserwator Zabytków (zgodnie z Porozumieniem z dn. 01.06.05r. w sprawie powierzenia Miastu Stołecznemu Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawartym pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Prezydentem m.st.Warszawy), / art. 83.2. ustawy o ochronie przyrody /. Na etapie projektu decyzji Stołeczny Konserwator Zabytków w Postanowieniu 5Z/06 z 19.06.2006r./przesłane 05.07.2006r./ przekazał następujące zalecenia:
  1. *Drzewa rosnące na terenie Ogrodu Saskiego w bliskim sąsiedztwie budowy będą wymagały zabezpieczenia pni i koron. Ponadto konieczne będzie wykonanie ścianek szczelnych, ograniczających odpływ wody z przyległego terenu Ogrodu Saskiego.*
  2. *Przed rozpoczęciem budowy konieczne będzie określenie poziomu zwierciadła wody oraz stałe sprawdzanie w trakcie prowadzonych prac ziemnych. W przypadku stwierdzenia obniżenia poziomu wody, należy podjąć działania zapobiegawczo-systematyczne nawadnianie Ogrodu Saskiego.*
- W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych, przed przystąpieniem do realizacji odwodnienia należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne na odwodnienie wykopów budowlanych, zgodnie art.122 ust.1 pkt.8 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U.115 poz.1229 z póź.zm.). Pozwolenia wodnoprawne nie jest wymagane, jeżeli zasięg leja depresji nie wykracza poza granice lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 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. (Art. 2.1 i 2.2 pkt.1 ustawy o odpadach

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskich sieci infrastruktury. Podłączenie na warun-

kach określonych przez gestorów sieci w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenia ścieków (pismem MPWiK z dnia 22.04.2004r, znak: TD/660/840/9575/1512/AW/04) planowany obiekt znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej. Szczegółowe warunki dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla projektowanej zabudowy(Pałac Bruhla, Pałac Saski, Kamienica) oraz zakres ewentualnej przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zostaną wydane po otrzymaniu zlecenia z podaniem zapotrzebowania wody w l/s w rozbiciu na cele socjalne i p.pożarowe oraz dostarczeniu aktualnych map geodezyjnych w skali 1:500 i planu zagospodarowania omawianego terenu.
- elektroenergetyki (pismem STOEN z dnia 7.05.2004r. znak:ST-CN/BK/2052/2004/P-St-CN/BK/2/2004) istnieje możliwość zasilenia Kamienicy z sieci elektroenergetycznej STOEN S.A. mocą 1200 kW. W celu zrealizowania zasilenia Kamienicy będzie konieczne wybudowanie przyłącza elektroenergetycznego związanego z budową stacji transformatorowej typu PZO 15 kV i linii kablowej SN 15 kV. Przy wystąpieniu do STOEN S.A. o wydanie warunków przyłączenia do wniosku proponujemy dołączyć bilans mocy fragmentów budynku zasilanych poszczególnymi WLZ-tami i proponowaną lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV.
  Określenia mocy przyłączeniowej w poszczególnych fragmentach obiektu (WLZ-ty) przyjąć na podstawie szczegółowej analizy technologicznej zapotrzebowania mocy dla tego typu obiektów.
- podłączenia do m.s.c. (pismem SPEC z dnia 14.05.2004r. znak: TS/AG/26-2/273/04) Pałac Bruhla, Pałac Saski i Kamienica kwalifikują się do zasilenia z miejskiej sieci cieplnej zgodnie z koncepcją opracowaną w roku 1996 przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy. Dodatkowo istnieje możliwość zasilenia Pałacu Saskiego z komory B-22/P-2. Związane jest to z koniecznością powiększenia średnicy z 2xDN150 mm na 2xDN200mm. Sieć ta, będąca własnością SPEC SA po przebudowie na podstawie art.49 kodeksu cywilnego w związku z art.191 k.c., musi być nieodpłatnie przekazana SPEC SA.. Dokumentacja na przebudowę sieci cieplnej musi zawierać projekt sieci prowizorycznej zapewniającej ciągłą dostawę do obiektów zasilanych z przebudowywanego odcinka. Wcinkę do m.s.c. należy wykonać w terminie od 1 maja do 15 września. Możliwość realizacji wcinki poza tym terminem uzależniona jest od warunków atmosferycznych oraz od uzyskania zgody SPEC S.A. (na pisemny wniosek zainteresowanego). Jednocześnie rezerwujemy moc cieplną w ilości: Kamienica – 1500,0kW.
  Budowę sieci cieplnej można rozpocząć po uzyskaniu „Warunków przyłączenia węzła cieplnego"

Należy uwzględnić warunki techniczne, które zostaną określone w umowie zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
Ew. przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.
Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do ulicy Królewskiej.

Obsługa komunikacyjna od ul. Królewskiej i awaryjnie od ulicy Aleksandra Fredry, poprzez garaże podziemne Pałacu Saskiego i Pałacu Bruhla, planowanych do odbudowy.
Projekt decyzji został uzgodniony z :

- Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie – pismem znak: ZDM/DIPI/PR/0202/1278/06 z dnia 26.06.2006r. z uwagami:

- *Obsługa komunikacyjna możliwa od strony Królewskiej wyłącznie na zasadzie prawych skrętów*
- *Należy przewidzieć wydłużenie istniejącego pasa dzielącego w ulicy Królewskiej do skrzyżowania z ulicą Mazowiecką, przy utrzymaniu dwóch pasów ruchu dla obu kierunków*
- *Zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*
- *Miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul.Królewskiej*
- *Obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych*
- *Usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą w pasie drogowym ul.Królewskiej należy lokalizować na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych*

- *Zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul.Królewskiej w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w ZDM.*

- Dyrektorem Zarządu Terenów Publicznych, działającym z upoważnienia Prezydenta m.st.Warszawy – Postanowieniem Nr 83/2006/ZTP z dnia 13.06.2006r. z uwagami jak w pkt.1.1.

Na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
dla biur i urzędów – nie więcej niż 5 miejsc/1000 m^2 powierzchni użytkowej,
dla handlu i usług – nie więcej niż 10 miejsc/1000 m^2 powierzchni.
dla mieszkańców – 1 miejsce/1 mieszkanie.

W przypadku konieczności zmiany organizacji ruchu komunikacji miejskiej projekt należy uzgodnić z Zarządem Transportu Miejskiego – 00-099 Warszawa, ul.Senatorska 37.

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 cieplnej 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.

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

UZASADNIENIE

W dniu 23.05.2006r. inwestor – Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Kamienicy w Warszawie o funkcji biurowo-usługowej, mieszkaniowej z handlem w parterze, dojazdami i małą architekturą na terenie zlokalizowanym przy południowo-zachodniej części Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ul.Królewskiej w Dzielnicy Śródmieście m.st.Warszawy i uzupełnił go 03.07.2006r.

Na terenie objętym wnioskiem oznaczonym linią ciągłą i literami ABCDA /działki z obrębu 05-03-04 o numerach ewidencyjnych: 24/11, 24/13, 24/14, 24/18, 24/19, 24/20, 30/7, 30/12, 31/1, 31/2 – własność m.st.Warszawy i o numerach ewidencyjnych 30/10, 31/3 – własność Skarbu Państwa, planuje się budowę Kamienicy. Planowana powierzchnia zabudowy ok. 2000m^2, pięć kondygnacji naziemnych /wysokość max. 19,5m/ i dwie kondygnacje podziemne, na których zlokalizowane będą garaże na około 170 miejsc parkingowych. Wjazd i wyjazd do części podziemnych budynku przewiduje się od ulicy Królewskiej jako docelowy i awaryjny od strony ulicy Aleksandra Fredry poprzez garaże odbudowywanych obiektów tj. Pałacu Saskiego i Pałacu Bruhla, które będą połączone. W obiekcie przewiduje się funkcje biurowo-usługowe, mieszkaniową, z handlem w parterze.

W oparciu o Art. 53.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.03r.(Dz.U. z 2003 Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonej analizy obszaru /Załącznik Nr 2/ określono zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów Art.61.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wyni-

kające z przepisów prawa:
- zarządca ul.Królewskiej - Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie - z uwagami jak w pkt.1.4
- zarządcą ul.A.Fredry - Prezydentem m.st.Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektorem – Postanowienie Nr 83/2006/ZTP z dnia 13.06.2006r.
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Postanowienie nr 455/06 z dnia 21.06.2006r.

Projektowane linie rozgraniczające ulicy Królewskiej i Pl.Piłsudskiego opracowane zostały przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju - pismo znak:AM-PT/0223/197-LR/06/JM z 09.06. 06r.

W trakcie prowadzenia procedur uzyskano w oparciu o art.75 kpa opinie:
- Mazowieckiego Urzędu Woj. w Warszawie – Wojewódzki Konserwator Przyrody pismo znak WŚR VII/6634/113/2004 z dnia 4 maja 2004r. – *nie wnosi uwag do projektowanej inwestycji pod warunkiem, że prace z nią związane nie wpłyną negatywnie na drzewa rosnące na terenie Ogrodu Saskiego.*

W przypadku przekroczenia ilości 300 miejsc postojowych, na podstawie art. 1 pkt 19 Ustawy z dn. 18 maja 2005r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (dz. U. Nr 113, poz. 954) Inwestor jest zobowiązany przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (oraz decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego) do złożenia wniosku w Biurze Ochrony Środowiska Urzędu m.st.Warszawy - w celu przeprowadzenia postępowania dotyczącego uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

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

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

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

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

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Biura Naczelnego Architekta Miasta w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii BNAM Kancelarii Biura Naczelnego Architekta Miasta Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Pl. Defilad 1, PKiN 00-901 Warszawa , XIII p. pok. 1349 lub za pośrednictwem poczty.

Opłata skarbowa od wniesionego odwołania wynosi 5,00 zł. oraz 0,50 zł. za każdy załącznik. Nie podlegają opłacie skarbowej podania i załączniki do podań w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

Projekt decyzji sporządził
mgr inż. arch. Ewa Bigoszewska-Wicik
Maz.Okręgowa Izba Architektów
Nr wpisu:MA-0093

z up. PREZYDENTA
m.st. Warszawy
Michał Borowski
Naczelny Architekt Miasta

Załączniki:
1. załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem.
2. załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1: 1000 oraz część opisowa).

Otrzymują:
1. Inwestor- Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta
   00-099 Warszawa, ul.Senatorska 29/31.
2. Biuro Gosp.Nieruchomościami – Wydz..Nieruch.Skarbu Państwa
   00-562 Warszawa,ul.Koszykowa 6a.
3. Deleg.BGN w Dzielnicy Śródmieście, 00-950 Warszawa,ul.Nowogrodzka 43.
4. BNAM – WRU – a/a.

Do wiadomości:
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, 00-013 Warszawa, ul.Jasna 10.
6. Stołeczny Konserwator Zabytków w Warszawie, 00-372 Warszawa,ul.Foksal 11.
7. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście, 00-950 Warszawa, ul.Nowogrodzka 43.
8. Zarząd Terenów Publicznych, 00-281 Warszawa, ul.Jezuicka 1/3.
9. Delegatura BNAM w Dzielnicy Śródmieście, 00-950 Warszawa, ul.Nowogrodzka 43.
10. Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie, 00-801 Warszawa, ul.Chmielna 120.
11. Wydział Oceny Zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym BNAM
12. Wydział Planowania Miejscowego BNAM

Załącznik nr 2 /część opisowa/ **do decyzji nr** 321/Śr/06 **z dnia** ....17.07.**2006r.** dotyczącej inwestycji polegającej na budowie **Kamienicy** w Warszawie, z przyłączami, dojazdami i małą architekturą, na terenie zlokalizowanym przy południowo-zachodniej części Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ul.Królewskiej w Dzielnicy Śródmieście m.st.Warszawy

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

I. Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. Dz. U. Nr. 164) BNAM wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52.2.1 złożonej przez wnioskodawcę w skali 1:1000.

II. Analiza obszaru i wnioski
Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji zarówno w zakresie kontynuacji funkcji jak i cech, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
Obszar charakteryzuje się zróżnicowaną funkcją z przewagą administracyjno-biurową. Planowana zabudowa stanowi kontynuację funkcji na zasadach "dobrego sąsiedztwa".

1.Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren inwestycji to fragment placu i terenu zielonego w granicach obecnego Ogrodu Saskiego. Otoczenie tego terenu stanowi istniejąca zabudowa przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego a także Ogród Saski i zabudowa przy placu Małachowskiego
Wysokość projektowanego obiektu max 19,5 m, odpowiada wysokości obiektów w obszarze poddanym analizie.

Oś Saska powstawała od pierwszej połowy XVIII wieku, kiedy to król August II Mocny zrealizował założenie urbanistyczne o długości 1,5 kilometra, oparte o linię wytyczoną w kierunku wschód zachód. Obejmowało ono pałac królewski z obszarem court d honeur oraz zespół parkowy, tworząc w ten sposób unikalny i pierwszy tego typu w Polsce układ urbanistyczny.

Oś Saska, pomimo wielu modyfikacji wynikających z rozwoju miasta, pozostała do dziś jednym z rozpoznawalnych elementów struktury urbanistycznej Warszawy. Dawny dziedziniec pałacowy przekształcony został w plac miejski i zawsze stanowił jedno z najbardziej znaczących miejsc publicznych w mieście. Po znacznych zniszczeniach wojennych Warszawy, które nie ominęły zabudowy otaczającej plac, nie odtworzono jego historycznego kształtu. Dziś Plac Piłsudskiego jest miejscem pamięci narodowej, związanej z Grobem Nieznanego Żołnierza oraz terenem wielu uroczystości państwowych i patriotycznych. Powojenne działania związane z Osią Saską, placem i jego otoczeniem, to przesunięcie Pałacu Lubomirskich na linię osi, powodujące zamknięcie jej perspektywy od strony Ogrodu Saskiego, budową hotelu Victoria i uporządkowanie posadzki placu oraz modyfikacja układu komunikacyjnego a także budynek biurowy na placu Piłsudskiego, oddany do użytku w 2002roku.

W październiku 2003 roku, Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła Uchwałę Nr XVIII/271/2003 w sprawie zagospodarowania zachodniej pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego. Wyrażono w niej wolę odtworzenia historycznej zabudowy zachodniej pierzei placu, razem z zabudową u wylotu ulicy Królewskiej.

Projektowany budynek ma być zamknięciem południowo-zachodniej pierzei placu.

Według wytycznych planistycznych i konserwatorskich opracowanych w grudniu 2003r. w Biurze Naczelnego Architekta Miasta i Biurze Stołecznego Konserwatora Zabytków, zalecana jest realizacja nowego budynku o formie architektonicznej, twórczo nawiązującej do zabudowy istniejącej w 1939 roku. Zaleca się utrzymanie historycznej linii zabudowy od strony ulicy Królewskiej i od strony placu oraz wyraźne oddzielenie budynku od odtwarzanego Pałacu Saskiego, najlepiej wycofaniem pewnej partii elewacji frontowej, w miejscu gdzie dawniej istniała brama przejazdowa. Linię zabudowy od strony Ogrodu Saskiego, wyznacza zachodnia linia zabudowy Pałacu Saskiego. Dopuszcza się wysokość tej zabudowy do 19,5 metra. Wymagane jest użycie szlachetnych materiałów wykończeniowych. Budynek powinien korespondować formą i detalami architektonicznymi z sąsiadującą zabudową Placu Piłsudskiego oraz zabudową Placu Małachowskiego. Funkcje usługowe, zlokalizowane w parterze budynku od strony zachodniej, powinny być otwarte na Ogród Saski.

Planowana inwestycji lokalizowana jest na terenie objętym ochroną prawną dóbr kultury (ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz.U.Nr 162, poz.1568) pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wpisane do rejestru zabytków są :

- Oś Saska - nr rej. 510
- układ przestrzenny Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego - nr rej. 511/1
- kolumnada - nr rej. 511/2
- Grób Nieznanego Żołnierza - nr rej. 511/3
- Ogród Saski - nr rej. 512/1

Wytyczne planistyczne i konserwatorskie dot.odbudowy zachodniej pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego określi Wojewódzki Konserwator Zabytków.

- Linia zabudowy – przedstawiona orientacyjnie na załączniku graficznym nr 1.
- Długość elewacji frontowych w obszarze analizowanym zróżnicowana, dla projektowanej inwestycji ok. 36 – 68m.
- Dachy w obszarze analizowanym zróżnicowane, dla projektowanej inwestycji – ze spadkami zg. z wytycznymi WKZ.
- Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym zróżnicowany, stosunek powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ok. 0,7

2.Dostęp do drogi publicznej
Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do ulicy Królewskiej na warunkach określonych przez zarządcę drogi tj. ZDM w piśmie znak ZDM/DIPI/PR/0202/1278/06 z dnia 26.06.2006r. oraz obsługa komunikacyjna w razie awarii od ul.A.Fredry poprzez garaże odbudowywanych ; Pałacu Saskiego i Pałacu Bruhla, na co wyraził zgodę zarządca tej ulicy tj Prezydent m.st.Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych.
Projektowane linie rozgraniczające ulicy Królewskiej i Pl.Piłsudskiego opracowane zostały przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju - pismo znak:AM-PT/0223/197-LR/06/JM z 09.06. 06r.

3.Możliwości uzbrojenia
Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej.
Istniejące uzbrojenie jest wystarczające lub wymaga przebudowy co potwierdzone zostało przez poszczególnych gestorów sieci:

MPWiK pismem znak:TD/660/840/9573/1512/AW/04 z dnia 22.04.2004r
SPEC pismem znak:TS/AC/26-2/273/04 z dnia 14.05.2004r.
STOEN pismem znak:ST-CN/BK/2052/2004/P-ST-CN/BK/2/2004 z dnia 7.05.2004r.

Ponadto przeanalizowano:

- ustalenia wiążące Gminy Warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla osi Saskiej i Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego wraz z otoczeniem oraz zmiany.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, który wygasł w dniu 31.12.2003r.,
- warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i opinii
- oraz:

dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z Art. 53,3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
dokonano wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego.

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
mgr inż. arch. Ewa Bigoszewska-Wicik
nr wpisu MA- 0093

Z up. PREZYDENTA
m. st. Warszawy
Michał Borowski
Naczelny Architekt Miasta