



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 92 00, faks 22 443 94 94  
srodmiescie.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Warszawa, 2020-07-08

Znak sprawy: UD-IX-WAB.6730.74.2020.RBI

**DECYZJA Nr .....<sup>59</sup>... WZ/ŚRÓ/2020**  
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.);  
art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.);  
art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1817 ze zm.), w związku z § 17 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220 poz. 9485), zmienionym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2729/2010 z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203 poz. 6025)

po rozpatrzeniu wniosku Instytutu Techniki Budowlanej reprezentowanego przez Prokurenta Panią Joannę Krzemińską, złożonego w dniu 08.06.2020 r.

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku o funkcji biurowej na funkcje naukowo-badawcze oraz przebudowie części pomieszczeń hali głównej, na działce nr ew. 27/3 w obrębie 5-05-08, położonej przy **ul. Filtrowej 1** w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

**1. Rodzaj inwestycji**

Nieruchomość przy ul. Filtrowej 1 położona jest w obszarze zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na terenie Instytutu Techniki Budowlanej w budynku zabudowy usługowej o funkcji nauki planowana jest przebudowa części pomieszczeń związana ze zmianą wyposażenia pomieszczeń w stanowiska badawcze i wymaganej infrastruktury technicznej. W budynku przyległym (od strony południowej) planowana jest zmiana sposobu użytkowania całego budynku z funkcji biurowej na funkcje naukowo-badawcze<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> § 2 pkt 1 lit. b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

## **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**

### **2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz.U.2020.293 ze zm.).

Planowana zmiana sposobu użytkowania nie zmienia obowiązującej linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości elewacji frontowej i całkowitej budynku i geometrii dachu. Funkcja planowanej inwestycji stanowi kontynuację istniejącej funkcji usługowej na terenie objętym wnioskiem.

Szczegółowe rozwiązania planowanego zamierzenia ustalone zostaną na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t. jedn. Dz.U.2019.1186 ze zm.) oraz przepisów wykonawczych do ustawy w tym m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t. jedn. Dz.U.2019.1065 ze zm.).

### **2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t. jedn. Dz.U.2020.55 ze zm.)

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t. jedn. Dz.U.2019.1396 ze zm.)

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t. jedn. Dz.U.2019.1839.) oraz nie kwalifikuje się do przeprowadzenia postępowania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t. jedn. Dz.U.2020.283 ze zm.).

### **2.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**

#### **współczesnej**

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t. jedn. Dz.U.2020.282 ze zm.)

Teren objęty jest ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ww. ustawy.

\* Budynek hali przy ul. Filtrowej 1 w Warszawie (wzniesiony w latach 1949-1953) ujęty został w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości na podstawie zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1336/2016 z dnia 25.08.2016 r. w sprawie zmian w ewidencji zabytków m.st. Warszawy.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem z dnia 06.07.2020 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji bez uwag.

### **2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej, która jest wystarczająca dla realizacji planowanego zamierzenia.

### **2.5. Obsługa komunikacyjna inwestycji**

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Filtrowa

Obsługa komunikacyjna wg stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano stanowisko zarządcy drogi:

– ul. Filtrowa (droga gminna na odcinku Al. Niepodległości - Rektorska) – Zarządu Terenów Publicznych, który działając w imieniu zarządcy dróg gminnych w Dzielnicy Śródmieście, pismem z dnia 30.06.2020 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji bez uwag.

#### 2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zakres ochrony interesów osób trzecich określono w § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589).

Na dalszych etapach, 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) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wymagania powyższe mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w prawie budowlanym i przepisach odrębnych (np.: z zakresu wykonywania prawa własności).

#### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren objęty wnioskiem oznaczono linią ciągłą i cyframi ABCDEFGHJA na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 08.06.2020 r. – Instytut Techniki Budowlanej reprezentowany przez Prokurenta (prokura samoistna) Panią Joannę Krzemińską, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku o funkcji biurowej na funkcje naukowo-badawcze oraz przebudowie części pomieszczeń hali głównej, przy ul. Filtrowej 1 w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

Wniosek, zawierał wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### *Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego (według wniosku)*

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje przebudowę części pomieszczeń zlokalizowanych w południowej części budynku hali i większości pomieszczeń przyległego budynku usługowego o funkcji biurowej, dla którego planowana jest również zmiana sposobu użytkowania na funkcje naukowo-badawcze.

W budynku hali badawczej planowane jest nowe wyposażenie stanowisk badawczych (m.in.: maszyna wytrzymałościowa 1000 kN oraz nowa maszyna wytrzymałościowa Instrom 5989 600kN),

które wymagają niezależnego fundamentowania z uwagi na wywoływane drgania. W budynku przyległym przewidziano większość urządzeń technicznych takich jak agregat hydrauliczny, urządzenia chłodnicze, wentylacyjne itp. Prace budowlano-remontowe obejmą również zaplecza sanitarne (pomieszczenia socjalne, szatnie, łazienki z prysznicem, toalety dla kobiet i mężczyzn) w obu budynkach.

W toku postępowania dokonano analiz:

**I - analizy na podstawie art. 53 ust. 3** w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U.2020.293 ze zm.) tj. – analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych (w treści decyzji) oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji poniżej:

#### *Stan prawny i faktyczny terenu*

Teren objęty wnioskiem stanowi działka nr ew. 27/3 w obrębie 5-05-08, w opisie użytków sklasyfikowana jako inne tereny zabudowane (Bi), o powierzchni 9578 m<sup>2</sup>, której właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym jest osoba prawna – Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie.

Przedmiotowa nieruchomość, położona jest w kwartale ulic Filtrowa, Lekarska, Rektorska, Al. Armii Ludowej, w obszarze przeważającej zabudowy usługowej (od ul. Polnej do Al. Niepodległości i od ul. Nowowiejskiej do Al. Armii Ludowej) oraz zabudowy szeregowej wzdłuż ul. Lekarskiej i nielicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**II- analizy na podstawie art. 61 ust.1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja nie narusza istniejącej linii zabudowy, wysokości, szerokości elewacji frontowej, geometrii dachu a także rodzaju zabudowy (zabudowa usługowa), a jedynie zmiany sposobu użytkowania jednego budynku z funkcji biurowej na funkcję naukowo-badawczą (analogiczną jak w budynku przyległym), odstąpiono od odrębnego ustalania wymagań wynikających z przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 ww. ustawy - tzw. „zasada dobrego sąsiedztwa” oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588) dotyczy wyłącznie nowej zabudowy.

Zgodnie z wyrokiem NSA (sygn. akt II OSK 969/06 (LEX Nr 344867) z dnia 15.06.2007 r.: „(...) z brzmienia przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zasada ta dotyczy tylko nowej zabudowy. Istota tej zasady sprowadza się do dostosowania nowej zabudowy do starej, a zatem do sytuacji, gdy zamierzenie wnioskodawcy obejmuje budowę. Zasada ta nie będzie miała zastosowania, gdy wnioskiem objęte jest wykonanie innych robót budowlanych niestanowiących budowy, a także gdy chodzi o zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku”.

Stanowisko takie podtrzymuje również NSA w wyroku II OSK 2183/10 z dnia 01.02.2012 r.: „O dostosowaniu nowej zabudowy do starej można mówić tylko wówczas, gdy zamierzenie

*wnioskodawcy obejmuje budowę, czyli wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu istniejącego. Wymagania te nie znajdują więc zastosowania w przypadku inwestycji polegającej na przebudowie, remoncie lub rozbiórce istniejącego już obiektu. 2. Jeżeli celem zamierzonej inwestycji nie jest powstanie nowej zabudowy, to zbędne jest dokonywanie analizy cech sąsiedniej zabudowy, która ma dotyczyć nowej zabudowy, a nie już istniejącej”.*

Dla planowanej inwestycji spełnione zostają wszystkie warunki określone w art. 61.1. pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z realizacją planowanej inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego o funkcji biurowej na funkcję naukowo-badawczą w kompleksie budynków usługowych, parametry oraz funkcja budynku nie ulegną zmianie.

Wnioskowane zamierzenie będzie stanowiło kontynuację funkcji naukowej w zabudowie usługowej Instytutu Techniki Budowlanej, na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”.

Na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskano niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa (art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Postanowienie z dnia 06.07.2020 r., znak: 5151.169.2020.KM-R

- Zarządu Terenów Publicznych – pismo z dnia 30.06.2020 r., znak: ZTP-V.620.131.2020.AOW, OD-38/20

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznawania się z aktami sprawy w toku całego postępowania, pismem z dnia 18.06.2020 r.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych obligatoryjnych uzgodnień oraz że decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku. Zamierzenie 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 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz.U.2020.293 ze zm.).

W tym świetle należało orzec jak na wstępie.

**Od decyzji służy odwołanie** do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu, który ją wydał, **w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.**

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania **strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania** wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 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 (art. 127a § 2 Kpa).

*Odwołania od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, tel. 22 44 393 63.*

*Decyzja o warunkach zabudowy 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 ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

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 organ, który ją wydał.

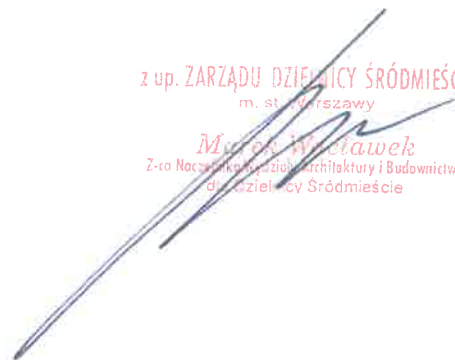
*Za wydanie niniejszej decyzji pobrano 107 zł tytułem opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. jedn. Dz.U.2019.1000 ze zm.).*

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Magdalena Deszczka  
SGGW Nr dyp. MSGP/54/2004  
z zakresu gospodarki przestrzennej



z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
m. st. Warszawy  
*Maciej Wietawek*  
Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Śródmieście



Załączniki:

załącznik Nr 1 - mapa w skali 1:1000

**Otrzymują:**

1. Instytut Techniki Budowlanej  
ul. Filtrowa 1, 00-611 Warszawa

**Do wiadomości:**

2. Urząd m.st. Warszawy  
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa  
ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
3. Urząd m.st. Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego,  
Wydział Polityki Przestrzennej - centralny rejestr decyzji  
ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
4. Wydział Nieruchomości - w/m
5. WAB – a/a

**ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

**ZAŁĄCZNIK 1**

Mapa niniejsza stanowi integralną część decyzji

Nr 58 WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 2020-07-08

Znak sprawy: UD-IX-WAB.6730.74.2020.RBI

o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku o funkcji biurowej na funkcje naukowo-badawcze oraz przebudowie części pomieszczeń hali głównej, na działce nr ew. 27/3 w obrębie 5-05-08, położonej przy **ul. Filtrowej 1** w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

Granice terenu objętego wnioskiem oznaczono linią czarną, ciągłą i opisano literami ABCDEFGHJA.






**Skala 1:1000**

Opracowano w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa

mgr inż. Magdalena Deszcza  
SGGW nr dyplomu MSGP/54/2004

z up. ZARZĄDU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
m. st. Warszawa  
*Magdalena Deszcza*  
Zaopiniowała Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Śródmieście

**LEGENDA:**

-  Granice działki i obszaru oddziaływania
-  Budynek 1 objęty opracowaniem
-  Budynek 2 objęty opracowaniem
-  Istniejący budynek poza zakresem opracowania
-  Obszar oddziaływania inwestycji

