

Dziule Nr 634
z 11-02-2025r.
PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Z r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24
w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U z 2024 r. poz. 195), a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na działce ewidencyjnej nr 85 z obrębu 3-05-08 przy ulicy Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy (dalej: inwestycja mieszkaniowa).

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono odpowiednio literami : A, B, C, D, E, F, G.

§ 2. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 12 800 m²;
- 2) maksymalną – 13 700 m².

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 230;
- 2) maksymalną – 260.

3. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych lub handlowych:

- 1) o minimalnej powierzchni użytkowej łącznej 1 280 m² i maksymalnej powierzchni użytkowej łącznej 1 700 m²;
- 2) jako lokale usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterach zabudowy;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcjach usługowych i handlowych nie będzie mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
- 4) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową, a w nim funkcje:
 - mieszkaniowa wielorodzinna – funkcja główna,
 - usługowa lub handlowa o charakterze lokalnym - funkcja uzupełniająca zlokalizowana w części parterów, zgodnie z częścią graficzną charakterystyki inwestycji mieszkaniowej,
 - garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych i rowerów na dwóch kondygnacjach podziemnych,
 - pomieszczenia techniczne, pomocnicze i komunikacja wewnętrzna,
 - zieleń na części dachów,
 - b) obszary urządzone przeznaczone pod powierzchnie biologicznie czynną, przestrzeń rekreacyjną, zieleń i małą architekturę, miejsca rowerowe dla mieszkań, usług i rowerów towarowych, urządzenia techniczne, komunikację pieszą i rowerową oraz podobszary:
 - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową dla pojazdów, zaopatrzenia, śmieciarek, obsługi technicznej i wjazdu/wyjazdu do/z garażu,
 - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową do obsługi pożarowej,
 - podobszar pod komunikację pieszą i rowerową,
 - podobszar, w którym dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych ogródków dla mieszkań,
 - c) nowe nasadzenia drzew i krzewów,
 - d) infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji;
- 2) zakazuje się grodzenia inwestycji mieszkaniowej z zastrzeżeniem punktu 3;
- 3) dopuszcza się wydzielenie przydomowych ogródków lokatorskich na terenie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z częścią graficzną charakterystyki;
- 4) ustala się swobodne, ogólnodostępne przejścia przez teren inwestycji mieszkaniowej i dostęp do dziedzińca wewnętrznego;
- 5) w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej zostaną zastosowane rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci, takie jak: ławki, siedziska czy elementy zabaw dla dzieci;
- 6) teren inwestycji mieszkaniowej stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 7) inwestycja wiąże się z koniecznością rozbiórki istniejącej zabudowy, elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia, które będą prowadzone na podstawie osobnych opracowań i postępowań administracyjnych.

5. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) przyłączy do kanalizacji sanitarnej;
- 2) przyłączy do sieci wodociągowej;
- 3) przyłączy do sieci ciepłowniczej;
- 4) przyłączy do sieci elektroenergetycznej;
- 5) przyłączy do sieci teletechnicznej.

ep

6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działce ewid. nr 85 z obrębu 3-05-08, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00161295/9.

8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

9. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

10. Inwestycja wiąże się z koniecznością przebudowy ulic Sulejkowskiej i Omulewskiej w porozumieniu z zarządcą dróg Burmistrzem Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, które będą prowadzone na podstawie osobnych opracowań i postępowań administracyjnych. Przebudowa dróg nastąpi w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2024 r. poz. 320, 1222) oraz Zarządzenia Nr 1715/2021 Prezydenta m.st. Warszawy z 19 października 2021 r. z późn. zm. w sprawie określenia zasad zawierania umów określających warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych oraz powołania zespołu ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych.

11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 332/OŚ/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 7 sierpnia 2023 r. oraz przepisami odrębnymi.

§ 3. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załącznik nr 2 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej.

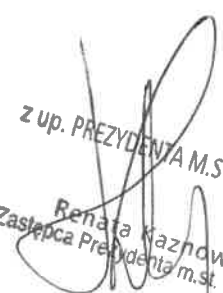
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

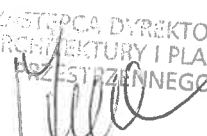


§ 6. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

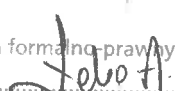

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Renata Kądzowska
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy


ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

Małgorzata Nowaczyk

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 06 LUT 2025 

Pod względem formalno-prawnym


Anna Łaba
radca prawny
WA-4258

Warszawa, dnia 4.02.2025r.

NACZELNIK WYDZIAŁU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRAGA
W BIURZE ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO


Agnieszka Sulenta

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit a Ustawy

Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Zapotrzebowanie na wodę	• woda na cele socjalno-bytowe: ok. 3,0 dm³/s; • woda na cele przeciwpożarowe – zewnętrzne – max 20 dm³/s; • woda na cele przeciwpożarowe – wewnętrzne – ok. 3,0 dm³/s; • ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości.
Zapotrzebowanie na energię	• zasilanie podstawowe: ok. 1504 kW • zasilanie rezerwowe: ok. 180 kW; • ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości; • liczba stacji transformatorowych zintegrowanych z zabudową mieszkaniową: 1.
Sposób odprowadzania ścieków sanitarnych	• szacowana ilość ścieków bytowych odprowadzana do kanalizacji miejskiej: ok. 3,0 dm³/s; • ww. ilość ścieków może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości.
Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych	• szacowana ilość wód opadowych: ok. 98 dm³/s; • ww. ilość wód opadowych może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości; • wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji mieszkaniowej poprzez dwa zbiorniki retencyjne i system rozsączający; • wody opadowe zostaną zebrane z dachów budynku i terenu, a następnie zmagazynowane w zbiornikach retencyjnych; wody opadowe zmagazynowane w zbiornikach zostaną przepompowane do skrzynek rozsączających w celu częściowego rozsączenia; • szczegółowe usytuowanie zbiorników retencyjnych oraz systemu rozsączającego w części podziemnej inwestycji mieszkaniowej nastąpi na etapie projektu budowlanego.
Zapotrzebowanie na ciepło	• przydział mocy cieplnej: ok. 1 230 kW; • ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości.
Zapotrzebowanie na teletechnikę	• przyłączenie do istniejących sieci teletechnicznej w ulicy Omulewskiej i/lub innych sieci wskazanych przez gestora sieci na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Sposób zagospodarowania odpadów	• miejsca gromadzenia odpadów stałych planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w parterze budynku, dostępne z zewnątrz oraz dostępne dla osób niepełnosprawnych; • odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy, co zapewni prawidłowe funkcjonowanie inwestycji mieszkaniowej w tym zakresie.
Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	• dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej: – min. 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, – planowana liczba miejsc parkingowych: min. 230, max. 300; • do obsługi części budynku przeznaczonego na działalność handlową lub usługową: – nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji; – planowana liczba miejsc parkingowych: min. 0, max. 43.
Liczba miejsc postojowych dla rowerów	• dla obsługi realizowanej funkcji mieszkaniowej: – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, – planowana liczba miejsc: min. 555, max 625, – co najmniej połowa ww. miejsc będzie zlokalizowana bezpośrednio na poziomie terenu inwestycji mieszkaniowej lub w parterach planowanego budynku, pozostała część zostanie zlokalizowana w garażu podziemnym, – szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego; • do obsługi części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową: – nie mniej niż 1 stojak na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy, – planowana liczba miejsc: min. 13, max. 20 stojaków, – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej tych funkcji, – planowana liczba miejsc: min. 7, max. 9 stanowisk postojowych dla rowerów towarowych, – szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Realizacja przyłączy, ewentualne usunięcie kolizji sieci i /lub przyłączy nastąpią na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy. Dokładne miejsca włączenia do istniejących sieci zostaną ustalone po uzyskaniu docelowych warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci w ramach odrębnych opracowań i odrębnego postępowania administracyjnego.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia

W

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b Ustawy

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej.

- **Na terenie inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:**
 - Zabudowa o następujących funkcjach:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – funkcja główna,
 - usługowej lub handlowej o charakterze lokalnym – funkcja uzupełniająca w części parterów zgodnie z formą graficzną charakterystyki inwestycji mieszkaniowej,
 - garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych i rowerów – funkcja uzupełniająca na dwóch kondygnacjach podziemnych zabudowy,
 - pomieszczenia techniczne, pomocnicze i komunikacja wewnętrzna;
 - zieleni na części dachów;
 - obszary urządzone przeznaczone pod powierzchnie biologicznie czynną, przestrzeń rekreacyjną, zieleni i małą architekturę, miejsca rowerowe dla mieszkań, usług i rowerów towarowych, urządzenia techniczne, komunikację pieszą i rowerową oraz podobszary:
 - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową dla pojazdów zaopatrzenia, śmieciarek, obsługi technicznej i wjazdu/wyjazdu do/z garażu,
 - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową do obsługi pożarowej,
 - podobszar pod komunikację pieszą i rowerową,
 - podobszar, w którym dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych ogródków dla mieszkań;
 - infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji.
- **Ponadto:**
 - Teren inwestycji mieszkaniowej stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, a planowana inwestycja mieszkaniowa stanowić będzie zabudowę śródmiejską, o której mowa w przepisach odrębnych.
 - W projekcie zagospodarowania terenu zostaną zastosowane rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci, takie jak: ławki, siedziska, czy elementy zabaw dla dzieci.
 - Zakazuje się grodzenia terenu inwestycji mieszkaniowej z zastrzeżeniem punktu poniżej.
 - Koncepcja zieleni zakłada stworzenie estetycznej przestrzeni miejskiej z użyciem różnorodnych drzew i krzewów. Przewiduje się zastosowanie gatunków polecanych dla miast, o dużej tolerancji na trudne warunki miejskie oraz o dużej dekoracyjności czy zmienności sezonowej. Korony drzew będą miejscem schronienia miejskich ptaków czy drobnych zwierząt. Na terenie inwestycji przewiduje się jedynie gatunki liściaste – głównie ze względu na ich zwiększoną produkcję tlenu oraz filtrację powietrza. Nasadzenia drzew liściastych stworzą cień i przez to przyczynią się do obniżania temperatury powietrza, jak również sprzyjać będą stworzeniu lokalnego mikroklimatu. Na terenie przewiduje się również liczne nasadzenia ozdobnych krzewów, bylin i traw wysokich, które również będą atrakcją i miejscem bytowania dla licznych ptaków i owadów. Zieleni będzie zróżnicowana pod względem wysokościowym, różnorodna w teksturze, a także wykazywać się będzie dużą zmiennością sezonową. Flora zostanie wzbogacona o nieinwazyjne gatunki, znane nie tylko ze swoich cech dekoracyjnych, ale również sprzyjające owadom i ptakom. Wykorzystane zostaną w dużej mierze gatunki rodzime, które uzupełnią pozostałe nasadzenia. Na stropie garażu planuje się zastosować systemowe dachy zielone, które umożliwią posadzenie drzew, krzewów,

Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 06 LUT 2025

W

krzewów soliterowych, jak również traw ozdobnych i bylin. W obrębie inwestycji planuje się umieszczenie budek lęgowych, karmników i poidłek.

- Na terenie inwestycji planowane jest zachowanie 18 drzew znajdujących się od ul. Sulejowskiej oraz od istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Omulewskiej 26. Planuje się nowe nasadzenia drzew, krzewów, roślin okrywowych i zadarniających oraz trawników, a także posadzenie na gruncie rodzimym nasadzeń wysokich drzew w obrębie dziedzina wewnętrznego oraz wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu inwestycji mieszkaniowej.
- Dopuszcza się wydzielenie przydomowych ogródków lokatorskich na terenie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z częścią graficzną charakterystyki.
- Ustala się swobodne, ogólnodostępne przejścia przez teren inwestycji mieszkaniowej.
- Dokładne usytuowanie i formy elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.
- **Obsługa komunikacyjna kołowa:**
 - poprzez planowany wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. Sulejowskiej, a następnie wjazd do garażu podziemnego z terenu inwestycji mieszkaniowej;
 - poprzez planowany wyjazd z garażu na teren inwestycji mieszkaniowej, a następnie z terenu inwestycji mieszkaniowej na ul. Sulejowską;
 - na terenie inwestycji mieszkaniowej do obsługi lokali przeznaczonych na działalność usługową lub handlową, obsługi komunalnej, technicznej oraz pożarowej – od ulicy Sulejowskiej – w miejscach wskazanych w charakterystyce inwestycji w formie graficznej.
- **Obsługa komunikacyjna piesza:**
 - od ulic Omulewskiej i Sulejowskiej;
 - na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

- **Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:**
 - powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dalej: PTIM): 8 720 m², z zastrzeżeniem, że:
 - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - w przypadku podziałów działki stanowiącej teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku o pozwoleniu na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
 - zgodnie z art. 25 ust. 7 Ustawy „Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej uchwałą, o której mowa w ust. 1, dokonana po podjęciu tej uchwały, wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”;
 - wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: maks. 2,65;
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: maks. 40,2% PTIM;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 31% PTIM,
 - w tym na gruncie: min. 20,5% PTIM;
 - na stropodachach i dachach: min. 10,5% PTIM
 - powierzchnia zabudowy: max. 3 505 m²;

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia



- powierzchnia całkowita (liczona jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych i podziemnych): maks: 34 608 m², w tym:
 - nadziemna: maks. 23 108 m²,
 - podziemna: maks. 11 500 m²;
- powierzchnia użytkowa mieszkań: min. 12 800 m², maks. 13 700 m²;
- powierzchnia użytkowa handlu lub usług: min. 1 280 m², maks. 1 700 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 6 i 8;
- wysokość zabudowy: dla 6 kondygnacji maks. 21 m, dla 8 kondygnacji maks. 25 m;
- liczba kondygnacji podziemnych: 2.

• **Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:**

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko określa decyzja 332/OŚ/2023z dnia 07.08.2023 r., znak OŚ-IV-UII.6220.11.2023.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 85 z obrębu 3-05-08, u zbiegu ulic Omulewskiej i Sulejowskiej w Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. garaży, parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 06 LUT 2025

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Bartosz Rozbiewski

**Uzasadnienie do projektu uchwały nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy z**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24
w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy**

Uchwałę przygotowano na podstawie na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U z 2024 r. poz. 195), a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

Wniosek został złożony w dniu 12 grudnia 2024 r., następnie uzupełniony w dniu 2 stycznia 2025 r. i wniosek został uznany za kompletny i opublikowany w dniu 7 stycznia 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej.

We wskazanym terminie na zbieranie uwag wpłynęło 10 pism. Prezydent m.st. Warszawy wystąpił o ustawowe opinie i uzgodnienia. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły negatywne opinie i uzgodnienia.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie koliduje z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych, w tym otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 5 ust 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, zawierającą elementy wymienione w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszącej. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba spełniająca wymogi art. 6 ust. 4 ustawy.

ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH NA TERENIE GMINY

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analizując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w m.st. Warszawie, należy wskazać, że:

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 06 LUT 2025

w

1. W świetle prognoz demograficznych, populacja Warszawy i całego stołecznego regionu warszawskiego w perspektywie długoterminowej (a co najmniej średnioterminowej) będzie rosła, przede wszystkim dzięki migracjom, oraz strukturze migracji (w której dominują kobiety w wieku o najwyższych statystycznie wskaźnikach płodności).
2. Warszawa jest największym w kraju ośrodkiem dojazdów do pracy (od ok. 250 do nawet 400 tys. osób dojeżdżających do pracy w Warszawie). Przynajmniej część osób pracujących w Warszawie, w tym mieszkających i osiedlających się w regionie stołecznym, może być zainteresowana zamieszkaniem w Warszawie, zwłaszcza w przypadku potęgowania uciążliwości komunikacyjnych i środowiskowych powodowanych zjawiskiem suburbanizacji, a także niskim dostępem do usług o charakterze społecznym.
3. Warszawa ma stosunkowo wysoki, na tle reszty kraju, poziom nasycenia pod względem liczby mieszkań. Przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca, mimo że rośnie, jest jednak wciąż poniżej średniej krajowej oraz poniżej średniej dla „referencyjnych” miast europejskich (jak Berlin, Wiedeń, Kopenhaga).
4. Mimo ogólnie dobrych warunków mieszkaniowych, w Warszawie istnieje problem niskiego standardu części zabudowy mieszkaniowej. Szczególnie zaniedbanym pod tym względem obszarem jest Praga-Północ, gdzie obserwuje się znaczną koncentrację zabudowy substandardowej. Udział lokali o niskim standardzie charakteryzuje również zasoby komunalne Miasta Stołecznego Warszawy.
5. Postępująca singularyzacja¹ gospodarstw domowych oraz wzrost zamożności i aspiracji mieszkańców, generują popyt na nowe mieszkania oraz oczekiwanie wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na osobę. Jednocześnie, oddziałujące na mieszkalnictwo siły rynkowe powodują duży wzrost średnich cen mieszkań, wyprzedzający wzrost siły nabywczej ludności, a przez to, pośrednio, spadek średniej powierzchni nowobudowanych mieszkań w ostatnich latach.
6. W Warszawie budowanych jest stosunkowo dużo mieszkań, jednocześnie zachodzi zjawisko ubytku części zasobu – m.in. poprzez przekształcanie mieszkań w lokale użytkowe czy lokale pod krótkoterminowy wynajem turystyczny (zwłaszcza w centrum miasta). Ponadto, duża dynamika cen na rynku mieszkaniowym przyciąga inwestycje kapitałowe o charakterze spekulacyjnym, generujące przyrost liczby mieszkań pustych, nieużytkowanych.

Biorąc pod uwagę wymienione wyżej czynniki, w Warszawie wciąż istnieje duże zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Zapotrzebowanie to jest i będzie determinowane obserwowanym i prognozowanym przyrostem liczby ludności. Zgodnie z opracowaną przez GUS prognozą ludności na lata 2023-2060 liczba mieszkańców Warszawy w roku 2040 będzie się wahać od 1 805,1 tys. osób w tzw. wariancie niskim (zakładającym najniższe przyrosty liczby ludności), poprzez 1 913,7 tys. osób w wariancie średnim, do 2 019,2 tys. osób w wariancie wysokim. Według danych GUS, liczba mieszkańców Warszawy na dzień 30.06.2024 r. wynosiła 1.862,4 tys. osób. W związku z powyższym i zakładając za najbardziej prawdopodobne (na podstawie obserwowanych procesów demograficznych i rangi Warszawy w skali metropolii i kraju) warianty średni i wysoki, liczba

¹ Odsetek osób starszych samotnie prowadzących gospodarstwa domowe

mieszkańców Warszawy do roku 2040 wzrośnie od ok. 51 tys. do 156 tys. osób.

Niezależnie od przywołanych potrzeb wynikających z przyrostu populacji Warszawy, konieczne są nowe inwestycje umożliwiające poprawę warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie struktury zasobu mieszkaniowego do zmieniającej się struktury demograficznej, w tym struktury gospodarstw domowych.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zależy również od przestrzennego rozmieszczenia nowych mieszkań. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Strategii Warszawa 2030, nową zabudowę mieszkaniową należy lokalizować na terenach posiadających potencjał do wykształcenia przestrzeni zurbanizowanej – z istniejącą infrastrukturą społeczną, techniczną i transportową, w szczególności szynową, tym samym ograniczając jej powstawanie poza obszarem zwartym, na terenach nieprzygotowanych do urbanizacji.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. ze zm., planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w terenie oznaczonym symbolem (U).30 - tereny usługowe, dla których ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim. Dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie oraz funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową. Dopuszcza się również lokalizowanie funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Studium określa następujące parametry dla omawianego obszaru (U).30

- uśrednioną dla obszaru (U).30 wysokość zabudowy: 30 m,
- uśredniony dla obszaru (U).30 wskaźnik intensywności zabudowy brutto: 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej: 25%.

OBOWIĄZUJĄCY PLAN MIEJSCOWY

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 06 LUT 2025

W

ul. Grochowskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I przyjętym uchwałą Nr LXXV/1938/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 lutego 2014 r. poz. 1272).

Obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej.

W przedmiotowym planie miejscowym działka ewid. nr 85 z obrębu 3-05-08, objęta inwestycją mieszkaniową znajduje się na terenie oznaczonym symbolem A5.1 UT, dla którego ustalono przeznaczenie pod tereny usług turystyki (funkcje usługowe z zakresu turystyki, mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, centra informacji turystycznej). Przeznaczenie dopuszczalne to funkcje usługowe z zakresu kultury, rozrywki, zdrowia, biur, wystawiennictwa i oświaty. Dla tego terenu ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 25 m, minimalną na 18 m. Ponadto ustalona dla wydzielonego terenu maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60%, intensywność zabudowy maksymalnie - 3,0 a minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%.

Działka inwestycji na fragmencie obejmuje także teren 5KDD przeznaczonym w planie pod teren ulicy lokalnej z dopuszczonym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Założenia planowanej inwestycji mieszkaniowej są rozbieżne z ustaleniami ww. obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu: inwestycja jest planowana jako budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, a w planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod usługi turystyki oraz tereny ulic, drogi lokalnej.

Założenia inwestycji mieszkaniowej zgodne są z ustaleniami ww. planu miejscowego m.in. w zakresie: linii zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy dla działki budowlanej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, przyjętym uchwałą nr LXXIII/1973/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy, zmienionej uchwałą nr XXXVII/1145/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 września 2020 r.:

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia
W

- 1) Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 300 m od przystanku komunikacyjnego w przypadku zlokalizowania inwestycji w strefie śródmieścia funkcjonalnego.

W odległości 280 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest przystanek komunikacyjny: Wspólna droga 02.

- 2) Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 800 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych wskazanych w Lokalnych Standardach Urbanistycznych. Zgodnie z Instrukcją Prezydenta m.st. Warszawy teren inwestycji znajduje się w strefie uzupełniania funkcji oświatowych. W celu zwiększenia powierzchni dydaktycznej, w strefie tej dopuszcza się spełnienie standardu edukacyjnego poprzez rozbudowę lub przebudowę istniejącego budynku placówki oświatowej. W przedstawionej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanej inwestycji powierzchnia użytkowa mieszcząca 13700 m² generuje potrzebę zapewnienia miejsc dla min. 49 nowych uczniów.

Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę Nr XII/448/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej w trybie art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Następnie Inwestor zawarł Porozumienie nr 2/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. z Miastem Stołecznym Warszawą dotyczące spełnienia przez wnioskodawcę wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Porozumienie obejmuje realizację inwestycji polegających na:

- przebudowie pomieszczeń Szkoły Podstawowej Nr 163 im. Batalionu „Zośka” przy ul. Osieckiej 28/32 w Warszawie wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby nowych sal lekcyjnych oraz terenu sportowo-rekreacyjnego,
- budowie placu zabaw na terenie Szkoły Podstawowej Nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4 w Warszawie, na nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 i ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w związku z uchwałą Nr XII/448/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej, realizacja zawartego pomiędzy inwestorem a Miastem Porozumienia oświatowego spełnia wymogi standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie dostępności usług oświatowych.

- 3) Zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: *Inwestycję mieszkaniową*

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 06 LUT 2025

W

wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 LSU zapewnienie dostępu do UTWORS następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 750 m.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 750 m do urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (UTWORS) o powierzchni nie mniejszej niż iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

Iloczyn planowanej liczby mieszkańców w inwestycji mieszkaniowej oraz wskaźnika 4m² wynosi 1960 m². W odległości 310 m od inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest Park Znicza. Powierzchnia Parku to około 17 800 m².

- 4) Zgodnie z art. 17 ust. 4b ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, *obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o który mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej.*

Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który w całości znajduje się w terenie zabudowy śródmiejskiej.

- 5) Zgodnie z art. 17 ust. 4d pkt 1) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: *Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;*

Dla planowanej inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi co najmniej 31 % powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, tj. min. 2765 m² (łącznie: na gruncie, na stropodachach i dachach) , z czego min. 1820 m² na gruncie rodzimym (tj. 20,5 %).

- 6) Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 1 pkt 4 (*budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych*), wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W odległości od ok. 20 m do ok. 100 m od budynków inwestycji mieszkaniowej znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości większej niż 7 kondygnacji:

Omulewska 26 i 26A – 9 kondygnacji,

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia

Omulewska 26B, Sulejowska 60 – 12 kondygnacji,
Sulejowska 60A – 15 kondygnacji,
Sulejowska 60B – 18 kondygnacji.

Liczba kondygnacji inwestycji mieszkaniowej nie będzie większa niż 8 kondygnacji,
Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada budowę budynku mieszkalnego o wysokości 6 kondygnacji (maksymalnie 21m) i 8 kondygnacji (maksymalnie 25m).

- 7) Określa się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
Zgodnie z art. 17 ust. 4d pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: *dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.*

Liczba mieszkań w projektowanej inwestycji wynosi minimalnie 230 lub maksymalnie 260 mieszkań. W związku z tym przewidziano miejsca parkingowe dla samochodów w liczbie minimum 230 i maksymalnie 300.

- 8) Określa się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:
Dla inwestycji lokalizowanej w strefie miejskiej – nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji.

Inwestycja mieszkaniowa objęta wnioskiem zlokalizowana jest w strefie miejskiej m. st. Warszawy zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr LXXIII/1973/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy, zmienionej uchwałą nr XXXVII/1145/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 września 2020 r.

Planowana powierzchnia użytkowa części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową: min. 1 280 m² i maks. 1 700 m². Planowany wskaźnik miejsc postojowych: nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji. Planowana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową to maks. 43.

- 9) Liczba miejsc postojowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej to *1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.*

Dla inwestycji mieszkaniowej przewidziano od 555 do 625 miejsc postojowych dla rowerów. Co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów będzie dostępna bezpośrednio z poziomu

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ... 06 LUT 2025

W

terenu lub parteru budynku, który obsługuje. Pozostała część zostanie zlokalizowana w garażu na kondygnacji 1 (czyli parterze) oraz -1 (podziemnej).

10) Określa się liczbę miejsc postojowych dla rowerów niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:

- *nie mniej niż 1 stojak na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy,*
- *nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej tych funkcji.*

Planowana liczba lokali usługowych lub handlowych wynosi min. 5 i max. 20. Planowana minimalna liczba miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową: od 13 do 20 stojaków rowerowych oraz od 7 do 9 stanowisk postojowych dla rowerów towarowych jest zgodna z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi. Wszystkie projektowane miejsca parkingowe dla rowerów dostępne bezpośrednio z poziomu terenu są zadaszone.

11) Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony *dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej*, zgodnie z jej zapotrzebowaniem – co potwierdzają warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. z dnia 03.10.2024 r. (znak: PRO.DWP.669.4166.2024.278086.24.TS.AL) oraz z dnia 15.12.2022 r. (znak: PRO.DWP.669.4483.2022.335470.22.TS.AL).

12) Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony *dostęp do sieci elektroenergetycznej* zgodnie z jej zapotrzebowaniem – co potwierdza pismo Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 02.01.2023 r., (znak: ND\WW\41295\2022) oraz aneks z dnia 16.10.2024 r. do ww. pisma.

13) Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony *dostęp do sieci ciepłowniczej* zgodnie z jej zapotrzebowaniem, co potwierdza pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 12.12.2024 r. (znak: VWAW/HRSR/24/2416201/1)

14) Inwestycję lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony *bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m.*

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych: ul. Sulejowskiej i ul. Omulewskiej, stanowiące drogi gminne.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia

DECYZJA ŚRODOWISKOWA

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko określa Decyzja nr 332/OŚ/2023 z dnia 07.08.2023 r., znak sprawy: OŚ-IV-UII.6220.11.2023.IOS, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 85 z obrębu 3-05-08, u zbiegu ulic Omulewskiej i Sulejowskiej w Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. garaży, parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

UWAGI

W dniu 7 stycznia 2025 r. zmodyfikowany wniosek opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji, tj. do 28 stycznia 2025 r.

We wskazanym terminie wpłynęło 10 uwag, o których mowa w art. 7 ust 10 ustawy. Uwagi odnoszą się głównie do:

- I. Zmiany przeznaczenia terenu z usług na zabudowę mieszkaniową w kontekście obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
- II. Negatywnego wpływu inwestycji na nasłonecznienie istniejących budynków (mieszkańcy osiedla Omulewska 26). Proponowane jest obniżenie wysokości budynku i przesunięcie budynku od granicy działki.
- III. Przeciążenia okolicznej infrastruktury drogowej i parkingowej. Brak miejsc parkingowych dla pracowników i klientów lokali usługowych.
- IV. Niedostatecznej powierzchni biologicznie czynnej. Mieszkańcy osiedla Omulewska 26 proponują zwiększenie pbc do poziomu 35-40 % lub więcej.
- V. Obniżenia wartości nieruchomości sąsiedniego osiedla Omulewska 26.
- VI. Potrzeby zachowania funkcji hotelowych w tej części dzielnicy.
- VII. Zmniejszenia powierzchni grodzonych ogródków przydomowych w celu zwiększenia przestrzeni wspólnych.
- VIII. Urządzenia zielonych dachów na zadaszeniach miejsc parkowania dla rowerów
- IX. Zasadzenia drzew pomiędzy budynkami
- X. Projektowania wejścia na wewnętrzny dziedziniec inwestycji oraz dostępu do lokali usługowych od strony dz. ew. nr 6/2 z obrębu 3-05-08, której użytkownikiem wieczystym

Wydano opinię
Skarbnica m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia

W

jest osoba prywatna.

XI. Deficytu terenów rekreacyjnych, które są niezwykle potrzebne zarówno dzieciom, jak i dorosłym mieszkańcom.

XII. Wątpliwości co do uzasadnienia zastosowania w projekcie osiedla warunków następczności jak dla zabudowy śródmiejskiej.

XIII. Przebudowy ulicy Omulewskiej.

UZGODNIENIA I OPINIE

W dniach 8-9 stycznia 2025 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wystąpił o opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 7 ust 12 i 14 ustawy. W toku dokonanych uzgodnień i opinii wpłynęły następujące pisma:

1. Biuro Geodezji i Katastru pismem z dnia 15 stycznia 2025 r. poinformowało, że z uwagi na prowadzenie inwestycji niezgodnej z obowiązującym planem miejscowym, ewentualny podział nieruchomości objętej inwestycją (dz. ew. nr 85 z obrębu 3-05-08), w tym wydzielenie gruntu przeznaczonego pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDD, w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2024 r. poz. 1145 ze zm.), może okazać się niemożliwy.
2. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pismem z dnia 22 stycznia 2025 r. pozytywnie zaopiniowała przedstawiony wniosek. Komisja doceniła zachowanie stosunkowo dużego terenu zieleni na gruncie rodzimym pomiędzy garażami podziemnymi. Jednocześnie zaleca zbadanie możliwości demontażu istniejącego budynku hotelowego, w celu ewentualnego wykorzystania jego elementów wielkopłytowych do budowy innych obiektów, zgodnie z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym.
3. Zarząd Województwa Mazowieckiego pismem z dnia 21 stycznia 2025 r. pozytywnie zaopiniował wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przedłożony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uwzględnia wyniki audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego — Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 roku.
4. Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe pismem dnia 20 stycznia 2025 r., w ramach uzgodnienia, zaopiniował wniosek pozytywnie z uwagami. W związku z parametrami planowanej inwestycji kubaturowej (planowaną dużą ilością mieszkań i usług) generowany będzie znaczny ruch pojazdów samochodowych. W związku z tym inwestor planowanego przedsięwzięcia powinien dokonać inwestycji w układ drogowy pobliskich dróg gminnych publicznych. Ponadto należy zobowiązać inwestora do zaprojektowania i wybudowania na terenie inwestycji miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, które będą realizowały dostawy do planowanych lokali usługowych.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia

W

5. Geolog Powiatowy pismem z dnia 28 stycznia 2025 r. zaopiniował pozytywnie przedstawiony wniosek. Ponadto poinformował, że planowana inwestycja znajduje się poza terenami zagrożonymi ruchami masowymi ziemi oraz terenami, na których występują te ruchy, o których mowa w art. 7 ust. 12 pkt 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538, z późn. zm.).
6. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 29 stycznia 2025 r. przedstawił swoją opinię w następujący sposób: poinformował, że Ustawodawca w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, ze zm.) określił zamknięty katalog form ochrony przyrody. Zgodnie z powyższą regulacją ochrona przyrody realizowana jest w formie ochrony obszarowej, obiektowej oraz w formie ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów obowiązującej niezależnie od miejsc ich bytowania. Dodatkowo poinformował, że teren wskazany we wniosku znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Na wskazanym terenie mogą znajdować się rośliny, zwierzęta lub grzyby objęte ochroną gatunkową na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną. W stosunku do dziko występujących gatunków roślin, grzybów, zwierząt objętych ochroną gatunkową ustawodawca określił w art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody katalog zakazów. Może zatem nastąpić sytuacja, że przeprowadzenie planowanych czynności będzie mogło być zrealizowane dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych. Ustawodawca w art. 56 ustawy określił, na jakich zasadach mogą mieć miejsce odstępstwa od generalnej reguły, jaką jest ochrona prawna ww. formy ochrony przyrody. Na koniec pouczył, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody: „*Kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową – podlega karze aresztu albo grzywny* . W przypadku podejrzenia naruszenia obowiązujących przepisów należy zawiadomić organy ścigania o podejrzeniu popełnienia wykroczenia”.
7. Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji pismem z dnia 27 stycznia 2025 r. zaopiniował pozytywnie przedstawiony wniosek. Ponadto poinformował, że planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Opinie i uzgodnienia, które wpłynęły w trakcie przeprowadzonej procedury zostały przedłożone wraz z projektem niniejszej uchwały. Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących termin przekazania uzgodnień i opinii wynosi 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia. Nieprzekazanie uzgodnień i opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. W związku z powyższym, zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ww. ustawy pozostałe uzgodnienia i opinie uznaje się za dokonane w formie milczącej zgody.

OPRACOWANIA DO OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO

Wydano opinię
skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ... 0.6. LUT. 2025 ...

W

Opracowanie ekofizjograficzne oraz Prognoza skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze sporządzone na potrzeby obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Grochowskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I zostały przedłożone wraz z projektem niniejszej uchwały.

PODSUMOWANIE

Planowana inwestycja mieszkaniowa przy ul. Omulewskiej 24 spełnia wymagania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w tym wpisuje się w charakter sąsiadującej zabudowy, zgodnie z art. 6 ust 1 ww. ustawy.

Zgodnie z przedstawianą koncepcją planowana inwestycja składa się z budynku mieszkalnego w formie czterech regularnych brył z otwartym dostępnym zielonym dziedzińcem, umożliwiającym zasadzenie zieleni wysokiej i dwoma kondygnacjami garażu podziemnego. W parterach budynku wzdłuż ulic Omulewskiej i Sulejowskiej wprowadzono funkcję usługową.

Założeniem urbanistycznym inwestycji jest uzupełnienie przestrzenne oraz funkcjonalne otoczenia, poprzez domknięcie zabudową pierzeją kwartału między ulicami Grochowską, Omulewską, Sulejowską i Młodzką. Proponowany charakter oraz gabaryty budynku wynikają z analizy obszarowej okolicznej zabudowy zarówno pod względem typologii jak i jej gabarytów. Wysokości projektowanej zabudowy o oddzielonych od siebie bryłach kształtuje się od sześciu do ośmiu kondygnacji (siedmiu pięter). Naśladując zabudowę w danym obszarze wysokość brył budynku wzrasta ku wnętrzu kwartału. W ten sposób skala zabudowy, jak i jej układ przestrzenny nawiązuje do występujących w najbliższym otoczeniu rozproszonych niskich budynków od strony ul. Sulejowskiej i wyższych obiektów od ul. Grochowskiej i Omulewskiej. Główną drogą publiczną obsługującą inwestycję mieszkaniową jest ulica Sulejowska – droga gminna - biegnąca wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji mieszkaniowej.

W koncepcji zaprojektowano obszary urządzone przeznaczone pod powierzchnie biologicznie czynną, przestrzeń rekreacyjną, zieleni i małą architekturę, miejsca rowerowe dla mieszkań, usług i rowerów towarowych, urządzenia techniczne oraz komunikację pieszą i rowerową.

Minimum 31 % terenu inwestycji mieszkaniowej przewidziane jest jako powierzchnia biologicznie czynna. W nawiązaniu do opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej warto docenić zaprojektowanie stosunkowo dużego terenu zieleni na gruncie rodzimym (min. 20,5 %).

W planowanej inwestycji zaplanowano nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej. Przewiduje się tu zastosowanie gatunków polecanych do miast, o dużej tolerancji na trudne warunki miejskie oraz o dużej dekoracyjności czy zmienności sezonowej. Na terenie przewiduje się również liczne nasadzenia ozdobnych krzewów, bylin i traw wysokich. Zieleni ma być różnorodna w teksturze oraz zróżnicowana pod względem wysokościowym. Na stropie garażu planuje się zastosować systemowe dachy zielone,

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2023
z dnia w

które umożliwią posadzenie drzew, krzewów, krzewów soliterowych, jak również traw ozdobnych i bylin. Obszar inwestycji nie będzie grodzony, co zapewni swobodną komunikację między okolicznymi podwórkami oraz na otwartym wewnętrznym dziedzińcu inwestycji oraz umożliwi okolicznym mieszkańcom korzystanie z punktów usługowych, które powstaną w nowej inwestycji. Otwarte, monitorowane osiedle z ciągami komunikacyjnymi ułatwi sąsiadom również swobodne przemieszczanie się po okolicy i pozwoli na bardziej komfortowy dostęp do ich budynku. Wejścia do każdej z klatek będą jednak ograniczone kontrolą dostępu, która ma zapewnić prywatność oraz bezpieczeństwo mieszkańcom.

Teren inwestycji mieszkaniowej, zgodnie ze Studium i obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w strefie zabudowy śródmiejskiej. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów, w tym: obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości, intensywności i powierzchni biologicznie czynnej. Jedyne odstępstwo stanowi funkcja terenu – plan miejscowy przewiduje przeznaczenie pod usługi hotelowe. Obecnie na terenie inwestycji znajduje się XI-kondygnacyjny budynek hotelowy Felix wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą techniczną i parkingiem naziemnym oraz drzewa i krzewy. Teren jest ogrodzony.

Do wniosku dołączono ekspertyzę konstrukcyjną pod kątem możliwości wykorzystania konstrukcji istniejącego budynku hotelu w zależności od zmiany sposobu wykorzystania. W ocenie autora przedstawionej ekspertyzy, dostosowanie budynku do innego sposobu użytkowania nie ma uzasadnienia technicznego, a dostosowanie go do obecnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego jest wątpliwe. Zalecono wyburzenie budynku dla postawienia nowego, spełniającego obowiązujące normy z wykorzystaniem obecnie stosowanych materiałów. Zadeklarowana współpraca z Fundacją BRDA umożliwić ma nadanie „drugiego życia” niektórym elementom rozbieranego budynku hotelu Felix oraz jego wyposażeniu.

W proponowanym kształcie projektu spełnione zostały obowiązujące w m.st. Warszawie Lokalne Standardy Urbanistyczne oraz wymogi ustawowe. Zapewniono na terenie inwestycji niezbędną liczbę miejsc parkingowych dla mieszkańców oraz miejsc parkingowych ogólnodostępnych, miejsc postojowych dla rowerów dostęp do mediów oraz odległości do niezbędnej infrastruktury wypoczynkowej i komunikacyjnej.

Inwestycja posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej. Sieci, do których podłączony zostanie projektowany budynek biegną zarówno wzdłuż ulicy Sulejowskiej jak i ulicy Omulewskiej. Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane, a kolizje istniejących sieci, przyłączy czy instalacji z planowaną zabudową zostaną usunięte.

W ramach spełnienia przez wnioskodawcę wymogów standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie dostępności usług oświatowych wskazanych w Lokalnych Standardach Urbanistycznych inwestor zawarł Porozumienie nr 2/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. z Miastem

Wyrażam opinię
Skarbnik m.st. Warszawy
z dnia ... 0.6 ... LUT. 2025.....

W

Stołecznym Warszawa na podstawie uchwały Nr XII/448/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej w trybie art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Porozumienie obejmuje realizację inwestycji polegających na:

- przebudowie pomieszczeń Szkoły Podstawowej Nr 163 im. Batalionu „Zośka” przy ul. Osieckiej 28/32 w Warszawie wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby nowych sal lekcyjnych oraz terenu sportowo-rekreacyjnego,
- budowie placu zabaw na terenie Szkoły Podstawowej Nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4 w Warszawie, na nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy.

Ww. inwestycje realizowane będą na gruncie miejskim i będą służyć okolicznym mieszkańcom.

Zgodnie z Art.7 ust 12 i 14 ustawy Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wystąpił o opinie i uzgodnienia wniosku. W ustawowym terminie wpłynęły pisma od:

1. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
2. Biura Geodezji i Katastru,
3. Burmistrza Dzielnicy Praga Południe,
4. Zarządu Województwa Mazowieckiego,
5. Geologa Powiatowego,
6. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.
7. Mazowieckiego Ośrodka Wojskowego Centrum Rekrutacji

W ustawowym terminie wpłynęło 10 uwag, o których mowa w art. 7 ust 10 ustawy.

W związku z § 4 ust. 3a zarządzenia nr 4392/2010 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 marca 2010 r. wyjaśnia się, że dane osobowe zawarte w projekcie uchwały, tj. nr ksiąg wieczystych, zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym i wynikają z art. 8 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Niniejsza uchwała nie wywołuje skutków finansowych.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

Małgorzata Nowaczyk

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
06 LUT 2025
z dnia



**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 06 lutego 2025 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy**

opiniuję pozytywnie.

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy


Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca