



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa,
tel. 22 699 83 33, faks 22 699 83 19
poczta@srodmiescie.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

03.04.2015
Ma.

UD-IX-WAB.6730.74.2014.MWA
RU-1445/14

Warszawa, dnia 26 marca 2015 r.

DECYZJA Nr 45/WZ/ŚRÓ/2015
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 267),
art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.
Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002 r. Nr 41 poz. 361 z późn.
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), zmienionej 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 z dnia z dnia 07.03.2014 r., *Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie*,
zmienionego w dniu 27 czerwca 2014 r.

ustalam

warunki oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji
polegającej na **budowie pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i
zapleczem technicznym w ramach projektu „Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym –
Ochrona, zachowanie i udostępnianie zabytkowego obszaru Muzeum Łazienki Królewskie w
Warszawie”**, na działce ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, położonej przy ul. Agrykoli 1 w Dzielnicy
Śródmieście m.st. Warszawy.

1. Rodzaj inwestycji - zabudowa usługowa¹, w bezpośrednim obszarze wielofunkcyjnej zabudowy
śródmiejskiej. Planowana funkcja zabudowy – muzealno-wystawiennicza z towarzyszącymi
funkcjami logistyczno-magazynowymi i parkingami.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

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

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w ramach projektu budowlanego należy dążyć do
uzyskania ładu przestrzennego, tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą
harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i
wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno –
estetyczne.

Dopuszcza się realizację przedmiotowej inwestycji, która zgodnie z przeprowadzoną analizą cech
zabudowy i zagospodarowania terenu, na wymaganym rozporządzeniem² obszarze, winna spełniać

¹ § 2 pkt 1 lit. a) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r w/s oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o
ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

² § 3. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r w/s sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i
zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

następujące warunki, ustalenia, parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Przedmiotową inwestycję w odniesieniu do obiektów kubaturowych należy realizować na działce wydzielonej, w południowo-zachodnim narożniku działki ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, o powierzchni 32.312,80 m² i oznaczonej na załączniku nr 1 do decyzji czarną, ciągłą linią i literami ABCDEFGHIJKLMNOP-A.
- Powierzchnia terenu, która podlegać będzie przekształceniom - 17.621,40 m².
- Powierzchnia biologicznie czynna 20.262,40 m².
- Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na planie klina, zwróconego czubkiem na południe, o podstawie (od północy) 50 m i długości 350 m. Składać się ono będzie z:
 - pawilonu muzealno-wystawowego z ogrodem na dachu.
 - ogrodu w formie falującej łąki kwietnej wytyczonej i wspartej od wschodu i zachodu murami oporowymi, łączącej się i tworzącej jedną całość z ogrodem na dachu pawilonu.

Uzupełnieniem ww. układu będzie zaplecze techniczne, mieszczące się w budynku gospodarczym zlokalizowanym w północno-zachodnim narożniku terenu inwestycji oraz parkingów dla 50 samochodów osobowych.

- Wyznacza się obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr ew. 56/1 w obrębie 5-06-17 równoległe do pasa drogowego ulicy J.Gagarina zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej decyzji.

Obowiązująca linia zabudowy określa najmniejszą odległość w jakiej może znajdować się inwestycja od drogi publicznej. Oznacza to, że nowa inwestycja nie może się znajdować w odległości mniejszej od drogi publicznej niż wynika to z dotychczas istniejącej zabudowy, nie oznacza to jednak, że nowa inwestycja ma przylegać do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy (vide wyrok WSA w Warszawie, sygn akt IV SA/Wa243/11, z dnia 17 marca 2011 r., LEX nr 995601).

- Ze względu na ochronę zieleni wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla zabudowy nadziemnej i podziemnej, biegnącą w odległości 6,00 m, liczoną od skraju podstawy pnia drzewa położonego najbliżej planowanej inwestycji (kasztanowiec biały o nr inw. 139, w opracowaniu doc. dr Andrzeja Michałowskiego „Analiza kompozycyjna i perspektywy widokowe projektowanego ogrodu XXI wieku oraz wpływ planowanej inwestycji na walory zabytkowe Parku Łazienkowskiego”, Warszawa 27 październik 2014 r.), biegnącą równoległe do osi Alei, zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej decyzji.
- W związku z *Postanowieniem Nr 75 W/14 z dnia 15.10.2014 r., Stołecznego Konserwatora Zabytków*, określa się przebieg i wymiary murów oporowych łączących się z pawilonem i wytyczających falującą łąkę kwietną na północ i południe od niego. Mury oporowe o zmiennej wysokości odpowiadającej kształtowi powierzchni łąki:
 - mur wschodni wytyczony równoległe do osi Alei Chińskiej:
 - ✓ część północna o długości 97,05 m i maksymalnej wysokości 1,70 m;
 - ✓ część południowa o długości 230,85 m i maksymalnej wysokości 2,40 m;
 - mur zachodni wytyczony wzdłuż granicy działki z ulicą Parkową, oddalony od niej od 9,00 m na południu, do 24,00 m na północy:
 - ✓ część północna o długości 22,70 m i maksymalnej wysokości 0,80 m;
 - ✓ część południowa o długości 206,10 m i maksymalnej wysokości 4,30 m.

Na krańcach północnym i południowym mury oporowe zanikną wtapiając się w teren.

- Określa się wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem równy 0,11.
- Ustala się szerokość elewacji frontowej części nadziemnej pawilonu, znajdującej się od strony frontu działki (od ulicy J.Gagarina) na 42,00 m. Elewacja w całości przesłonięta falującą łąką.
- Określa się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku do wierzchu gzymsu lub attyki:
 - pawilonu muzealno-wystawienniczego – 6,00 m;
 - budynku gospodarczego – 3,50 m.
- Dla nowych budynków ustala dach płaski o spadku technologicznym do 10⁰. Wysokość najwyższej położonej kalenicy dachu, najwyższej położonego punktu dachu, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, wyznacza się dla:
 - pawilonu - 6,00 m.

- budynku gospodarczego – 3,50 m.
- Ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych pawilonu muzealno-wystawienniczego i budynku gospodarczego -1 (jedna).
- Ustala się liczbę kondygnacji podziemnych dla pawilonu muzealno-wystawienniczego – 2 (dwie) do głębokości 8,00 m poniżej poziomu terenu. Budynek gospodarczy niepodpiwniczony.
- Projekt budowlany winien być sporządzony w oparciu o:
 - analizę kompozycyjną i widokową planowanego Ogrodu XXI wieku.
 - ekspertyzy: hydrologiczną i geologiczną.
- Planowane zamierzenie i zmiany spowodowane w jego wyniku w strukturze geologicznej i hydrologicznej nie mogą mieć negatywnego wpływu na walory kompozycyjne parku Łazienki Królewskie oraz nie mogą negatywnie wpływać na cenny drzewostan parkowy i układ wodny parku.
- O możliwości realizacji ww. zamierzenia przesądzi określenie, na etapie sporządzania projektu budowlanego i uzyskiwania pozwolenia na budowę, wymogów dotyczących usytuowania nowoprojektowanej zabudowy, wynikających z:
 - przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75 poz.690 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.).

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi. (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) oraz ustawa 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 (Dz. U.2008, Nr 199 poz. 1227).

W myśl powyższych ustaw, teren wnioskowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie figuruje w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397 ze zm.) 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 (Dz.U.2008.199.1227 ze zm.).

W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska).

W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią, należy uzyskać stosowne zezwolenie Stołecznego Konserwatora Zabytków na wycinkę lub przesadzenie drzew. Szczegółowy zakres obowiązków wynikających z art.75 ustawy Prawo ochrony środowiska, zostanie określony w pozwoleniu na budowę.

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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.); ustawa z dnia 18.03.2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474).

Teren objęty wnioskiem tzn. działki ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15 znajduje się w granicach założenia Łazienki Królewskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-2/1 oraz znajduje się na obszarze objętym ochroną prawną w obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych województwa mazowieckiego na podstawie decyzji z dnia 30 czerwca 1971 r. pod nr C-48 (teren objęty ulicami: Podchorążych, Czerniakowską, B. Prusa, Książęcą i Al. Ujazdowskimi).

Postanowieniem Nr 61W/14 z dnia 01 sierpnia 2014 r. Stołeczny Konserwator Zabytków wniósł o poinformowanie strony o jej ustawowych obowiązkach oraz kompetencjach Stołecznego Konserwatora Zabytków wynikających z treści art.31 ww. ustawy o ochronie zabytków:

Zgodnie z treścią art.31 1a pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art.82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala stołeczny konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

Postanowieniem z dnia 17 marca 2014 r., l.dz. DOZ-OAIK-6700/1633/14, Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowił uzgodnić projekt niniejszej decyzji.

2.4.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Możliwości zasilania i przyłączenia nowoprojektowanego budynku do poszczególnych sieci zostały określone w pismach gestorów mediów, w zakresie:

- elektroenergetyki – zgodnie z pismem RWE Stoen Operator Sp. z o.o., nr:ND\WK\03551\2014-ND-B\WK\00001\2014, z dnia 21.02.2014 r.;
- zaopatrzenia w ciepło - zgodnie z pismem Dalkia Warszawa S.A. z dnia 18.03.2014 r., nr sprawy: DSP/PST/14/1408987/1;
- wodociągów, kanalizacji i odprowadzenia wód deszczowych – zgodnie z pismem MPWiK, DRZ-WWT/660/840/64927/14/1193, z dnia 07 marca 2014 r.

2.4.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji.

Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej i przylega bezpośrednio do pasa drogowego ulicy J.Gagarina i ulicy Parkowej. Wejście główne prowadzi z ulicy J. Gagarina. Wjazdy i wyjazdy na parking planowane są z ulicy Parkowej. Nowe dojazdy winne być uzgodnione z zarządcą bądź administratorem drogi z której będą prowadzone.

Przepisy odrębne nie wymagają realizacji miejsc parkingowych na terenie objętym ww. zamierzeniem inwestycyjnym. Wnioskodawca przewiduje realizację 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie wnioskowanego terenu inwestycji.

Zgodnie z *art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzyskano stanowisko zarządcy drogi wyrażone w pismach:

- Zarządu Dróg Miejskich – z dnia 03.12.2014 r., znak: ZDM-ZUOP-0202-1664-2-14/JOM, w którym ZDM uzgadnia projekt niniejszej decyzji i zgłasza następujące uwagi w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji:

- o obsługa komunikacyjna od ul. Gagarina za pośrednictwem ul. Parkowej,
- o miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Gagarina,
- o zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Gagarina w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w ZDM.

- działającego w imieniu zarządcy dróg gminnych w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy Zarządu Terenów Publicznych, wyrażone w piśmie z dnia 28.11.2014 r., znak: ZTP—V-AO/620/OD-106/15000/14, w którym ZTP uzgadnia projekt niniejszej decyzji bez uwag.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;

c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren wnioskowanej inwestycji znajduje się poza zasięgiem oddziaływania terenów górniczych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Granice terenu inwestycji oznaczono, na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, linią ciągłą i literami ABCDEFGHIJKLMNOP-A. Ww. mapa jest załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji i stanowi jego integralną część - Załącznik nr 1.

UZASADNIENIE

W dniu 07.03.2014 r., *Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie*, wystąpiło z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym w ramach realizacji zadania „*Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym – rewitalizacja obszaru dziedzictwa kulturowego i naturalnego Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie*”, na działce ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, położonej przy ul. Agrykoli 1 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Po uzupełnieniach wniesionych w dniach 13 i 26 marca 2014 r., wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 (w związku z art. 64) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 26 maja 2014 r. wnioskodawca uszczegółowił przebieg granicy terenu inwestycji i jej oznaczenia, a w dniu 27 czerwca 2014 r. zmienił w ww. wniosku nazwę zadania na:

„*Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym – Ochrona, zachowanie i udostępnianie zabytkowego obszaru Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie*”.

Działając na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ przesłał do Stołecznego Konserwatora Zabytków projekty decyzji o warunkach zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego z prośbą o jego uzgodnienie pismami z dnia 04 czerwca 2014 i 16 lipca 2014 r., w odpowiedzi na które postanowieniami z dnia 23 czerwca 2014 r. Nr 55W/14 i z 01 sierpnia 2014 r. Nr 61 W/14, Stołeczny Konserwator Zabytków nie uzgodnił przedstawionych projektów decyzji. Na postanowienie Nr 61 W/14 wnioskodawca złożył zażalenie się do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który postanowił uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji w dniu 30 września 2014 r.

Postanowieniem Nr 75 W/14 z 15 października 2014 r. SKZ ponownie odmówił uzgodnienia decyzji w niniejszej sprawie.

W dniu 14 października 2014 wnioskodawca *Muzeum Łazienki Królewskie* złożyło korektę wniosku, uszczegółowioną 20 listopada 2014 r., dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym w ramach projektu „*Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym – Ochrona, zachowanie i udostępnianie zabytkowego obszaru Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie*”, do której dołączył opracowania:

- doc. dr Andrzej Michałowski, *Analiza kompozycyjna i perspektywy widokowe projektowanego ogrodu XXI wieku oraz wpływ planowanej inwestycji na walory zabytkowe Parku Łazienkowskiego*, Warszawa 27 październik 2014 r.

- Wiesław Opęchowski, *Uwarunkowania geologiczne planowanego przedsięwzięcia....*
Warszawa 27.10.2014 r.

- prof. dr hab. inż. Marek Siewniak, *Analiza informacji geologicznej planowanego przedsięwzięcia....*
Warszawa 28.10.2014 r.

Jako, że powyższe opracowania dotyczą zagadnień merytorycznych związanych z planowaną inwestycją organ dopuścił je jako dowód w prowadzonym postępowaniu i oparł się na nich ustalając warunki zabudowy, które nie wynikają z przeprowadzonych analiz urbanistycznych.

Wg opisu, w skorygowanym 20.11.2014 r. wniosku, planowane zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji w południowo-zachodniej części parku Łazienki Królewskie, w miejscu wyburzanych szklarni, kotłowni i budynków gospodarczych, *Ogrodu XXI wieku z pawilonem wystawienniczym*. Planowane zamierzenie inwestycyjne zaprojektowano w formie klina, skierowanego na południe, o podstawie (od północy) 50 m i długości 350 m. Koncepcja ogrodu przewiduje stworzenie falującej łąki kwietnej wytyczonej i wspartej od wschodu i zachodu murami oporowymi. Ww. zamierzenie podzielono na dwa zadania:

- zadanie I – budowa pawilonu wystawowego z ogrodem na dachu, parkingów i budynku gospodarczego zlokalizowanego w północno-zachodnim narożniku terenu inwestycji;
- zadanie II – budowa, wyniesienie powierzchni ogrodowej ujętej w mury oporowe, łączącej się i tworzącej jedną całość z ogrodem na dachu pawilonu.

Szczegółowe dane dotyczące planowanej inwestycji:

- powierzchnia działki objętej wnioskiem	32.312,80 m ²
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniom (w tym pow. zabudowy)	17.621,40 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna	20.262,40 m ²
- przewidywana liczba miejsc parkingowych naziemnych	50 m.p.

budynek główny:

- powierzchnia zabudowy	3.327,00 m ²
- liczba kondygnacji naziemnych / max. wysokość budynku	1 / 6,0 m
- liczba kondygnacji podziemnych	2/-8,0 m
- powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnej	5.391,00 m ²
- powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	1.108,00 m ²
- powierzchnia całkowita łącznie	6.499,00 m ²
- powierzchnia użytkowa łącznie	4.761,00 m ²
- powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji:	
powierzchnia ekspozycji	1969,00 m ²
powierzchnia foyer	676,00 m ²
powierzchnia sprzedaży poniżej 2000 m ²	82,00 m ²
powierzchnia ruchu	465,00 m ²
powierzchnia techniczno-magazynowa	1197,00 m ²
powierzchnia pozostała	371,00 m ²

budynek techniczny:

- powierzchnia zabudowy	307,00 m ²
- liczba kondygnacji naziemnych / max. wysokość budynku	1 / 3,5 m
- liczba kondygnacji podziemnych	- 0 -
- powierzchnia całkowita	307,00 m ²
- powierzchnia użytkowa łącznie	231,00 m ²
- powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji:	
powierzchnia techniczno-magazynowa	163,00 m ²
powierzchnia przeznaczona na pobyt ludzi	68,00 m ²

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla ww. inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dlatego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy może nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczył 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.

Przeprowadzone analizy wykazały dopuszczalność planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgodnego z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, na podstawie wniosków z analizy obszaru (załącznik 2 i 3). Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie kontynuacją i uzupełnieniem istniejącego na obszarze analizowanym rodzaju zabudowy usługowej, o funkcji muzealnej i wystawienniczej z towarzyszącą mu funkcję logistyczno-magazynową i parkingami naziemnymi, co nie koliduje z już istniejącą zabudową i można to zamierzenie pogodzić z zastanym stanem rzeczy.

Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o:

- *Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647),*
- *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. Nr 164, poz. 1588) - w dalszej części niniejszej decyzji zwanego Rozporządzeniem,*

- *Rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1589).*

Wyznaczając, określając i ustalając:

- obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem, zrobiono to zgodnie z § 4.1. *Rozporządzenia*, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr ew. 56/1 w obrębie 5-06-17 równoległe do pasa drogowego ulicy J.Gagarina zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej decyzji.
- wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem, w związku z lokalizacją nowej inwestycji na terenie parku Łazienki Królewskie, jej formą – grota ogrodowa przekryta łąką, jak i planowaną funkcją muzealno-wystawienniczą, odstąpiono od przyjęcia wskaźnika równego średniemu wskaźnikowi - 0,77 dla obszaru analizowanego, gdzie dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w większości działki zabudowane w 100%).
Wyznaczając ww. wskaźnik, na podstawie §5.2. *Rozporządzenia*, nawiązano do analogicznych rozwiązań, czyli zespołów złożonych z budynków i ogrodu-parku, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru analizy, a są to działki ew. nr 5 w obrębie 5-05-12 (Belweder wraz z ogrodem) i nr 11 w obrębie 5-05-15 (siedziba ambasady Federacji Rosyjskiej), gdzie współczynnik ten kształtował się odpowiednio 0,14 i 0,11.
- wysokość elewacji frontowej, odstąpiono od przyjęcia dla nowej zabudowy średniej wysokości dla obszaru analizowanego, równej 14,00 m. Z uwagi na lokalizację nowej inwestycji na terenie parku Łazienki Królewskie gdzie wysokość elewacji obiektów nie przekracza 6,00 m, opierając się na opracowaniu doc. dr Andrzeja Michałowskiego, wysokość elewacji frontowej wyznaczono zgodnie § 7 ust. 4 *Rozporządzenia*.
- szerokość elewacji frontowej, oparto się na wyliczeniach średniej dla obszaru analizowanego, równej 35,43, zgodnie §6 ust.1 *Rozporządzenia*, z dopuszczalną tolerancją 20 %.
- geometrię dachu, oparto się odpowiednio na geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

W związku z *Postanowieniem Nr 75 W/14 z dnia 15.10.2014 r., Stołecznego Konserwatora Zabytków* i ze względu na ochronę zieleni w oparciu o opracowanie „*Analiza kompozycyjna i perspektywy widokowe projektowanego ogrodu XXI wieku oraz wpływ planowanej inwestycji na walory zabytkowe Parku Łazienkowskiego*” doc. dr Andrzeja Michałowskiego, wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy nadziemnej i podziemnej oraz szczegółowo określono przebieg i wymiary murów oporowych, mając na celu ochronę cennego drzewostanu parkowego, jak i możliwość oceny wpływu inwestycji na walory kompozycyjne parku.

W ww. opracowaniu doc. dr Andrzeja Michałowskiego, określono bezpieczną odległość nowej inwestycji dla statyki drzewa i zachowania systemu korzeniowego, co pozwoliło na wyznaczenie minimalnej odległości planowanej zabudowy od szpaleru drzew - nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Prof. dr hab. inż. Marek Siewniak w *Analizie informacji geologicznej planowanego przedsięwzięcia...*, sporządzonej dla etapu decyzji o warunkach zabudowy, stwierdza, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wywoła negatywnych zmian na układ wodny i warunki siedliskowe drzewostanu Łazienek Królewskich, a zmiany hydrologiczne zarówno na etapie budowy jak i później na etapie eksploatacji będą wielokrotnie mniejsze niż obserwowane wieloletnie wahania.

Wobec czego określając w projekcie budowlanym rozwiązania konstrukcyjno-technologiczne planowanej inwestycji należy się oprzeć na aktualnych ekspertyzach geologicznych i hydrologicznych, co zapisano w warunkach niniejszej decyzji.

Postanowieniem Nr 86W/14 z 05 grudnia 2014 r. Stołeczny Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu decyzji o warunkach zabudowy powstałego w wyniku zmian wniesionych do wniosku 14 października 2014 r. Na powyższe postanowienie Muzeum Łazienki Królewskie złożyło zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. W rezultacie postępowania zażaleniowego, organ drugiej instancji Postanowieniem z dnia 17 marca 2014 r., i.dz. DOZ-OAiK-6700/1633/14, uchylił zaskarżone postanowienie i orzekł:

- uzgodnić projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym w ramach projektu „*Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym – Ochrona, zachowanie i udostępnianie zabytkowego obszaru Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie*”, na działce ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, położonej przy ul. Agrykoli 1 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny w nim udział. Strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 11 kwietnia 2014r.; zmianie treści wniosku zawiadomieniami z dnia 02 lipca 2014 r., 30 października 2014 r. i 21 listopada 2014 r. oraz pismem z dnia 18 marca 2015 r. o zebraniu materiału dowodowego przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Dnia 27 maja 2014 r., na podstawie art. 31 § 4 k.p.a. (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267) zawiadomiono organizacje społeczne zainteresowane udziałem w niniejszym postępowaniu ze względu na swoje cele statutowe i ważny interes społeczny.

W trakcie postępowania złożono wnioski i wniesiono uwagi:

1. Biuro Ochrony Rządu pismem z dnia 18 czerwca 2014 poinformowało o nie wnoszeniu uwag w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Agrykoli 1..

W oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

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 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa:

- Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego – Postanowienie z dnia 17 marca 2014 r., l.dz. DOZ-OAiK-6700/1633/14.
- Zarządu Dróg Miejskich – pismo z dnia z dnia 03 grudnia 2014 r., znak: ZDM-ZUOP-0202-1664-2-14/JOM
- Zarządu Terenów Publicznych – pismo z dnia z dnia 28 listopada 2014 r., znak: ZTP-V-AO/620/OD-106/15000/14

Niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Warunki niniejszej decyzji mają również na względzie ochronę interesów osób trzecich wymienionych w punkcie 2.5. niniejszej decyzji.

W tym świetle należało orzec jak na wstępie.



Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Marek Waclawek
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów
nr wpisu – MA-0881

z up. ZARZĄDZI DZIAŁALNOŚĆ ŚRÓDMIEŚCIE
m. st. Warszawy
Elżbieta Szustek
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście

Pouczenie:

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.

Wygąpienie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie od decyzji należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, tel.: 22 699 83 63, fax: 22 699 83 61.

Pobrano 107,00 zł tytułem opłaty skarbowej.

Załączniki:

załącznik Nr 1 - mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem.

załącznik Nr 2 – wyniki analizy zagospodarowania obszaru.

załącznik Nr 3 – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują - strony:

1. Muzeum Łazienki Królewskie, Zespół Pałacowo-Ogrodowy, ul. Agrykola 1, 00-460 Warszawa.
2. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Al. Ujazdowskie 1/3, 00-583 Warszawa.
3. Biuro Ochrony Rządu, ul. Podchorążych 38, 00-463 Warszawa.
4. Ogród Warszawa. Stowarzyszenie na rzecz Krajobrazu Kulturowego, ul. Panieńska 3 A m.13, 03-704 Warszawa.
5. Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków, ul. Odrowąża 24, 05-270 Marki.
6. Stowarzyszenie Mokotowskie Forum Społeczne, ul. Sonaty 6c m.20, 02-744 Warszawa.

Otrzymują - do wiadomości:

1. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy.
2. Wydział Nieruchomości w/m.
3. BAiPP - Wydział Polityki Przestrzennej – Centralny Rejestr Decyzji.
4. WAB a/a.