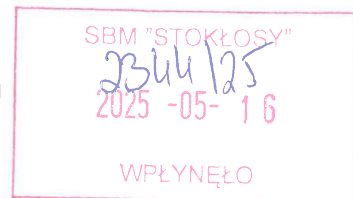




Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel. 22 443 71 01, faks 22 443 72 91
ursynow.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, ursynow.um.warszawa.pl



Warszawa, 15 maja 2025 r.

Znak sprawy: UD-XII.-R.6845.4.2023.EBA

(56 .RZA.UD-XII-WGN)

**Spółdzielnia Budowlano-
Mieszkaniowa „Stokłosy”
ul. Jastrzębowskiego 22
02-786 Warszawa**

Dotyczy: wyrażenia zgody na wykonanie robót budowlanych polegających na dobudowie dźwigów osobowych (wind) lub platform podnośnikowych na terenie działek dzierżawionych przez SBM „Stokłosy”.

W odpowiedzi na Państwa pisma znak: L.dz. Z/1269/24 z 18 marca 2024 r. i L.dz. Z/2930/24 z 5 grudnia 2024 r., w sprawie wyrażenia zgody na dobudowę dźwigów osobowych (wind) lub platform podnośnikowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w następujących lokalizacjach:

- obręb geodezyjny 1-10-02
ul. Koncertowa 6 – klatka V (cz. dz. ew. 5/4)
- obręb geodezyjny 1-10-09
ul. Wokalna 2 – klatka I (cz. dz. ew. 4/54, dawniej 4/11);
ul. Wokalna 3 – klatka I (cz. dz. ew. 22/2);
ul. Wokalna 4 – klatka II (cz. dz. ew. 4/57, dawniej 4/12);
ul. Zamiany 6 – klatka I (cz. dz. ew. 29/5);
ul. Zamiany 8 – klatka III (cz. dz. ew. 4/29);
ul. Zamiany 9 – klatka I (cz. dz. ew. 4/70, dawniej 4/28);
ul. Zamiany 10 – klatka V (cz. dz. ew. 4/29);
ul. Zamiany 16 – klatka II (cz. dz. ew. 4/64, dawniej 4/17)
- obręb geodezyjny 1-10-10
ul. Lachmana 4 – klatka I (cz. dz. ew. 5/123);
ul. ZWM 6 – klatka VIII (cz. dz. ew. 5/123),

będących własnością m.st. Warszawy dzierżawionych przez SBM „Stokłosy” na podstawie umowy dzierżawy nr 1/WGN/2024 z 3 stycznia 2024 r., uprzejmie informuję co następuje.

Po uzyskaniu akceptacji Pani Magdaleny Kozera p.o. Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa oraz Pani Karoliny Bober p.o. Dyrektora Koordynatora ds. Gospodarowania Nieruchomościami, występującej z up. Prezydenta m.st. Warszawy, wyrażam zgodę na dysponowanie

ww. terenem objętym umową dzierżawy nr 1/WGN/2024 na cele budowlane polegające na wykonaniu wnioskowanych robót budowlanych, zgodnie z poniższymi warunkami:

1. przeprowadzenia wnioskowanych robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane¹, zapisami ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego², oraz zgodnie z warunkami ww. umowy dzierżawy,
2. zakres ani charakter inwestycji oraz poniesione nakłady finansowe na realizację wnioskowanych robót budowlanych, nie będą stanowić podstawy do zgłoszenia przez dzierżawcę nieruchomości - SBM „Stokłosa” jakichkolwiek roszczeń wobec Miasta st. Warszawy,
3. Miasto Stołeczne Warszawa nie będzie ponosiło odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody lub zdarzenia powstałe w związku oraz w trakcie realizacji wnioskowanych robót budowlanych,
4. wszelkie szkody powstałe w związku z realizacją inwestycji inwestor będzie zobowiązany naprawić na koszt własny,
5. zachowania porządku i bezpieczeństwa osób i mienia w czasie przygotowania oraz realizacji robót budowlanych,
6. po zakończeniu robót otaczający teren należy uporządkować i przywrócić do stanu pierwotnego.

Ponadto informuję, że:

- zamiar realizacji inwestycji polegającej na dobudowie dźwigów osobowych (wind) lub platform podnośnikowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, stosownie do art. 28 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2025 r., poz. 418) wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie art. 29 ust. 2 pkt 16 ww. ustawy, budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych,

¹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 418)

² Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A, zatwierdzony Uchwałą Nr XV/346/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2019 r., Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część B, zatwierdzony Uchwałą Nr LXIX/1902/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 14 czerwca 2018 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wokalnej, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVII/1457/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 15 kwietnia 2021 r., Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XC/2961/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 16 listopada 2023 r.

- realizacja przedmiotowej inwestycji musi być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz 1225 ze zm.), w tym szczególnie z § 54, § 66-71, § 323, § 327, dotyczącymi wyposażenia budynków w schody pochylnie i dźwigi oraz ochrony przed hałasem i drganiami od urządzeń związanych z budynkiem,
- wszelkie prace należy wykonać zgodnie z wytycznymi w piśmie WOŚ z 3 lutego 2025 r., która stanowi integralną część niniejszej zgody,
- wszystkie etapy prac należy dokumentować w postaci fotograficznej,
- prace przy inwestycji nie mogą wpływać negatywnie na roślinność i należy je prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza z art. 87a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Powyższe informacje mają charakter wstępny, a ostateczne rozstrzygnięcie nastąpi na etapie rozpatrywania wniosku przez organ w trybie określonym w ustawie Prawo budowlane.

Osoba do kontaktu: Renata Zarychta, rzarychta@um.warszawa.pl, telefon: 22 443-74-59.

Załączniki:

1. Kopia opinii Wydziału Ochrony Środowiska z 3 lutego 2025 r.

ZASTĘPCA BURMISTRZA DZIELNICY URSYNÓW
M. ST. WARSZAWY
Jakub Berent
-687-

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY URSYNÓW M. ST. WARSZAWY
Cezary Holdenmajer
-57/24-



EW

Warszawa, 3 lutego 2025 r.

Znak sprawy: UD-XII-WGN-R.1610.15.2024.KWA

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY		
URZĄD DZIELNICY URSYNÓW		
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI		
DLA DZIELNICY URSYNÓW		
wpł.	2025 -02- 03	-46/23-
dnia		
L. dz.		
zał.	 podpis	

Pani
Anna Słomińska
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
dla Dzielnicy Ursynów
w miejscu

W sprawie: opinii w sprawie możliwości wykonania przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Stokłosy” zamierzenia budowlanego polegającego na dobudowie dźwigów osobowych (wind) lub platform podnośnikowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Po analizie skorygowanej dokumentacji uwzględniającej nasze uwagi z 29 kwietnia 2024 r., Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów **akceptuje przedstawioną dokumentację z uwagami** zawartymi w formie tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego pisma.

Niniejsza opinia nie obejmuje uzgodnienia w zakresie zgodności z aktem prawa miejscowego, tj. nie uwzględnia zapisów dotyczących ochrony środowiska, w tym koniecznej do zachowania roślinności, wskazanych w poszczególnych dokumentach planistycznych.

Ogólne wytyczne do uwzględnienia podczas realizacji inwestycji:

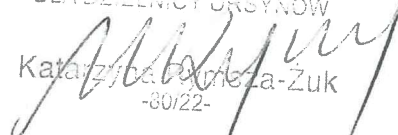
- wszelkie prace należy wykonywać pod nadzorem Inspektora nadzoru do spraw zieleni, który powinien posiadać: wykształcenie co najmniej wyższe pierwszego stopnia o kierunku przyrodniczym, poświadczone dyplomem (ogrodnictwo, architektura krajobrazu, leśnictwo, kierunki pochodne); minimum 4 lata doświadczenia zawodowego, potwierdzone udziałem przy realizacji co najmniej 4 podobnych zadań na terenach zieleni; ukończone kursy np.: Inspektora Nadzoru Terenów Zieleni lub Certyfikowanego Inspektora Drzew;**
- wszystkie etapy prac, w tym przede wszystkim prace zanikające i podlegające zakryciu należy dokumentować w postaci fotograficznej. Niezbędnym jest udokumentowanie m.in.: SOD, SOZ; wykonanych wykopów wraz z widocznym pozostawieniem korzeni szkieletowych, w tym sposobu ich zabezpieczenia (fundamenty punktowe);**
- prace przy inwestycji nie mogą wpływać negatywnie na roślinność, i należy je prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza z art. 87a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1338) oraz „Standardem ochrony zieleni w**

procesach inwestycyjnych na terenie m.st. Warszawy” stanowiącym załącznik do zarządzenia nr 1911/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 30.12.2022 r.

Jednocześnie informuję, że w myśl art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54) „W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.” Dodatkowo w trakcie prac należy mieć na uwadze zapisy art. 75 ust. 2 ww. ustawy, który stanowi: „Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.”

Ponieważ tereny planowanej inwestycji stanowią obszary intensywnie pokryte roślinnością, **prace należy wykonywać w sposób nie powodujący naruszenia zakazów wobec gatunków chronionych.** W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, ich siedlisk, ostoi bądź gniazd w trakcie wykonywania prac, należy je wstrzymać oraz zwrócić się do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska bądź Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (w zależności od gatunku), o uzyskanie zezwolenia na odstępstwa od zakazów ustanowionych w celu ich ochrony. Należy tu również wspomnieć o możliwym umyślnym płoszeniu lub niepokojeniu gatunków chronionych podczas realizacji inwestycji, co również wymaga stosownych odstępstw.

Osoba do kontaktu: Pamela Kowalska-Chęć, pkowalska-chec@um.warszawa.pl, telefon: 22-443-73-20.

NACZELNIK
WYDZIAŁU OCHRONY ŚRODOWISKA
DLA DZIELNICY URSYNÓW

Katarzyna Półnoga-Zuk
-80/22-

Załącznik:

1. Tabela. Zestawienie oceny możliwości realizacji inwestycji.

Do wiadomości:

1. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów

Tabela. Zestawienie oceny możliwości realizacji inwestycji.

L.p.	Adres planowanej inwestycji	Uwagi
1.	ul. Symfonii 4, klatka V	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 5m ² krzewów, zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
2.	ul. Wokalna 3, klatka I	opinia pozytywna Sposób ochrony roślinności zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
3.	ul. Zamiany 9, klatka I	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 5 m ² krzewów, zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
4.	ul. Zamiany 10, klatka V	opinia pozytywna Sposób ochrony roślinności zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
5.	ul. Zamiany 6, klatka I	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 18 m ² krzewów i rozważenia możliwości przesadzenia świerka pospolitego o nr inwentaryzacyjnym 3-Z6 zgodnie ze „Standardem ochrony zieleni w procesach inwestycyjnych na terenie m.st. Warszawy” stanowiącym załącznik do zarządzenia nr 1911/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 30.12.2022 r. W przypadku braku możliwości przesadzenia drzewa, jego usunięcie należy zrekompensować poprzez posadzenie 1 drzewa o obwodzie pnia na wysokości 100 cm n.p.t. wynoszącego minimum 18 cm i docelowej wysokości minimum 10 metrów lub 2 drzew o obwodach pni na wysokości 100 cm n.p.t. wynoszących minimum 18 cm i docelowej wysokości minimum 5 metrów. Kompensacja przyrodnicza oraz sposób ochrony roślinności zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
6.	ul. ZWM 6, klatka VIII	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 18 m ² krzewów zgodnie z przekazaną

		dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
7.	ul. Wokalna 2, klatka I	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 2,5 m² krzewów (w opracowaniu wskazano 2 m ²) zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
8.	ul. Symfonii 4, klatka I	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 2,5 m ² krzewów zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
9.	ul. Wokalna 4, klatka II	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 3 m ² krzewów zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
10.	ul. Zamiany 16, klatka II	opinia pozytywna pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 3 m ² krzewów i w ilości 1 drzewa ozdobnego o obwodzie pnia na wysokości 100 cm nad poziomem co najmniej 16 cm za usunięcie drzewa o nr inwentaryzacyjnym 1-Z16 zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
11.	ul. Zamiany 8, klatka III	opinia pozytywna, pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 3 m ² krzewów zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
12.	ul. Lachmana 4, klatka I	opinia pozytywna, pod warunkiem wykonania kompensacji przyrodniczej w ilości minimum 3,5 m ² krzewów zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.
13.	ul. Koncertowa 6, klatka II	opinia pozytywna Sposób ochrony roślinności zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz ogólnymi wytycznymi zawartymi w uzgodnieniu Wydziału Ochrony Środowiska.