



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 13 kwietnia 2022 r.

ZATWIERDZAM
PREZYDENT MIASTA
STOŁECZNEGO WARSZAWY
RAFAŁ TRZASKOWSKI

Instrukcja Prezydenta m.st. Warszawy dot. zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach, wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

ZAŁOŻENIA I PODSTAWA PROWADZENIA DIALOGU O INWESTYCJACH

Dodatkowe konsultacje opisane w niniejszej instrukcji mają na celu zwiększenie transparentności procesu podejmowania przez Radę m.st. Warszawy uchwał o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: „Ustawa o ułatwieniach”). Podjęcie dodatkowych konsultacji nie jest obowiązkowe i odbywa się z inicjatywy inwestora przed złożeniem wniosku, o którym mowa w ustawie.

Dodatkowe konsultacje objęte niniejszą instrukcją mogą być podejmowane:

- z przedstawicielami Urzędu m.st. Warszawy: Biura Architektury i Planowania Przestrzennego (BAiPP), Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa (BMMiSP), Biura Ochrony Środowiska (BOŚ), Biura Zarządzania Ruchem Drogowym (BZRD), Zarządu Dróg Miejskich (ZDM), Biura Edukacji (BE) oraz właściwych Urzędów Dzielnic;
- z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną (MKUA).

Dialog o inwestycji prowadzony jest w celu poinformowania szerokiej opinii publicznej o planowanym złożeniu wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej i przedstawieniu koncepcji inwestycji, a także w celu rozmowy na jej temat. W efekcie dialogu o inwestycji Inwestor może wprowadzić zmiany do projektu.

ZAKRES OPINIOWANIA

1. Opiniowanie koncepcji przez BAiPP

Inwestor przedstawia koncepcję, opracowaną w zakresie określonym w Ustawie o ułatwieniach. Wymogi w powyższym zakresie opisuje zał. nr 1 do niniejszej Instrukcji.. BAiPP opiniuje przedstawioną koncepcję pod względem:

- niesprzeczności z zapisami Studium (art. 5 ust. 3 Ustawy o ułatwieniach), zgodności z lokalnymi standardami urbanistycznymi (uchwała nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30.08.2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.Urz.Woj.Maz. poz.8880), zmieniona uchwałą nr XXXVII/1145/2020 z dnia 24.09.2020 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. poz.10091),

- uwzględnienia charakteru zabudowy miejscowości i okolicy (art. 6 ust. 1 Ustawy o ułatwieniach),
- BAIPP opiniuje także przedstawione przez inwestora materiały poświadczające wykorzystanie w przeszłości danego terenu, jako kolejowego, wojskowego, produkcyjnego lub usług pocztowych (art. 5 ust.4 Ustawy o ułatwieniach).

Forma konsultacji: spotkanie zdalne (po warunkiem otrzymania kompletnej koncepcji co najmniej 7 dni przed datą spotkania) oraz opinia pisemna do przekazanego materiału.

BAIPP zaopiniuje przedstawiony wariant koncepcji w ciągu 14 dni po otrzymaniu kompletnego materiału. W przypadku wielokrotnych i długotrwałych zmian koncepcji, BAIPP zastrzega sobie możliwość wydłużenia tego terminu do 28 dni.

2. Ustalenie wstępnego zakresu oczekiwań zarządcy drogi oraz BZRD

Inwestor przekazuje pozytywnie zaopiniowaną przez BAIPP wstępną koncepcję wraz z opisem rozwiązań komunikacyjnych odpowiednim zarządcom (odpowiedniemu zarządcy) dróg oraz do BZRD. Zarządca drogi (ZDM i/lub właściwa dzielnica) oraz BZRD wstępnie ocenią zaproponowane rozwiązania i określą zakres ewentualnego udziału Inwestora w realizacji budowy lub przebudowy istniejącego układu drogowego w ciągu 30 dni od przekazania koncepcji

3. Dialog o inwestycji

Inwestor w celu zwiększenia przejrzystości dyskusji na temat planowanej inwestycji podejmuje się organizacji dialogu o inwestycji. Nazwa: „dialog o inwestycji” ma na celu odróżnienie działań Inwestora od prowadzonych przez m.st. Warszawę konsultacji społecznych, w tym konsultacji wynikających z Ustawy o ułatwieniach w momencie formalnego złożenia wniosku.

Dialog o inwestycji prowadzony jest w celu poinformowania szerokiej opinii publicznej o planowanym złożeniu wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej i przedstawieniu koncepcji inwestycji, a także w celu rozmowy na jej temat. W efekcie dialogu o inwestycji Inwestor może wprowadzić zmiany do koncepcji.

Dialog o inwestycji nie ma wpływu na działania podejmowane przez m.st. Warszawę na rzecz poinformowania mieszkańców o złożeniu formalnego wniosku na podstawie Ustawy o ułatwieniach, publikowana jest wtedy informacja o złożeniu wniosku z krótkim opisem i materiałami wizualnymi na stronie konsultacje.um.warszawa.pl oraz architektura.um.warszawa.pl i wskazane jest, że w terminie 21 dni od daty publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej, można przesyłać uwagi do przedstawionych materiałów. Rozszerzenie konsultacji na tym etapie uniemożliwia Ustawa o ułatwieniach, dlatego ważny jest wcześniejszy dialog o inwestycji prowadzony przez Inwestora.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania informacji o procesie dialogu o inwestycji szerokiej opinii publicznej na internetowej stronie własnej lub stronie stworzonej na potrzeby inwestycji.

Czas trwania procesu dialogu o inwestycji nie powinien być krótszy niż 21 dni. Informacja o pierwszym wydarzeniu w ramach dialogu o inwestycji powinna być dostępna na ww. stronach inwestora dla opinii publicznej nie później niż 10 dni przed pierwszym zaplanowanym w ramach dialogu spotkaniem.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania informacji o dialogu o inwestycji do Centrum Komunikacji Społecznej, które bez zwłoki opublikuje informację o procesie dialogu o inwestycji w mediach społecznościowych na oficjalnym profilu poświęconym konsultacjom społecznym w m.st. Warszawa.

Dialog o inwestycji kierowany jest do mieszkańców obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja oraz do pozostałych mieszkańców dzielnicy i miasta a także wszelkich organizacji społecznych oraz radnych miasta i radnych właściwej miejscowo dzielnicy.

Przed rozpoczęciem procesu dialogu o inwestycji inwestor prezentuje koncepcję właściwemu miejscowo Zarządowi Dzielnicy, który może zaopiniować koncepcję wyłącznie w zakresie swoich kompetencji (np. w zakresie inwestycji towarzyszących, które będą docelowo podlegały Zarządowi Dzielnicy). Brak opinii Zarządu Dzielnicy w zakresie jego właściwości nie wstrzymuje dalszych działań inwestora. W przypadku braku właściwości Zarządu Dzielnicy do opiniowania koncepcji, inwestor informuje Zarząd Dzielnicy przesyłając mu koncepcję.

Proces dialogu o inwestycji powinien być oparty o dobre praktyki prowadzenia konsultacji społecznych, które są zawarte w Regulaminie przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami m.st. Warszawy* Regulamin stanowi ogólne wytyczne dla inwestora, brak jest zatem konieczności wypełniania każdego punktu regulaminu w każdym indywidualnym przypadku.

Raport powinien być podany do publicznej wiadomości najpóźniej w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia zakończenia procesu zbierania uwag i opinii poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej Inwestora i publikację odpowiedniego linku w mediach społecznościowych na oficjalnym profilu poświęconym konsultacjom społecznym w m.st. Warszawa.

Centrum Komunikacji Społecznej oraz Wydział Dialogu w Planowaniu BAIPP Urzędu m.st. Warszawy mogą udzielać Inwestorowi wsparcia metodologicznego co do przebiegu procesu.

Materiały informacyjne i prośby o wsparcie metodologiczne należy przekazywać mailowo na adres konsultacje@um.warszawa.pl

Inwestor jest odpowiedzialny za przebieg procesu dialogu o inwestycji, jakoś prezentowanych materiałów oraz ponosi koszty procesu.

*„Regulamin przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami m.st. Warszawy” dostępny jest http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/1794_2711zal.pdf

4. Wstępna opinia MKUA

Pozytywnie zaopiniowany przez BAIPP, zarządcę drogi oraz poddany dialogowi o inwestycji projekt, na wniosek Inwestora, może zostać przedstawiony MKUA. Urząd m.st. Warszawy zamówi koreferat do przedstawionej koncepcji i zorganizuje posiedzenie MKUA. Inwestor otrzyma możliwość zaprezentowania projektu Komisji. Inwestorowi udostępniony zostanie fragment protokołu z posiedzenia MKUA zawierający stanowisko komisji na temat przedstawionej koncepcji.

5. Ponowna opinia BAIPP

W przypadku istotnych modyfikacji wniosku pod wpływem postulatów z procesu dialogu o inwestycji lub wymagań zarządcy drogi lub MKUA Inwestor występuje o ponowną opinię BAIPP – zgodnie z zakresem i terminem określonym w pkt. 1.

6. Wstępna opinia Komisji Ładu Przestrzennego

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Prezydent m.st. Warszawy może wystąpić o stanowisko Komisji Ładu Przestrzennego Rady m.st. Warszawy, przed złożeniem

formalnego wniosku W takim przypadku inwestor zostanie zaproszony na posiedzenie Komisji.

PODSUMOWANIE: Po uzyskaniu opinii we wszystkich wyżej wymienionych punktach oraz pod warunkiem spełnienia warunków formalnych, w tym w szczególności wymogów w zakresie oświaty (w formie zaświadczenia lub zawartego porozumienia), Inwestor składa właściwy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Jeżeli określone w Ustawie o ułatwieniach uzgodnienia będą pozytywne lub nie wpłyną w ustawowym terminie (następuje wtedy milcząca zgoda), to Radzie m.st. Warszawy przedstawiony zostanie pod obrady projekt uchwały, ustalający lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

Załącznik nr 1

Stanowisko BAIPP ws. zakresu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej

Wskazania urbanistyczno- architektoniczne

- Inwestor powinien jasno określić w jaki sposób planowana zabudowa nawiązuje skalą i gabarytami do istniejącej zabudowy w najbliższym sąsiedztwie. W przypadku bardzo zróżnicowanej sąsiedniej zabudowy, należy szukać rozwiązań harmonizujących różnice. Każda sytuacja wymaga indywidualnej analizy, jednak najczęściej sprawdza się kształtowanie nowej zabudowy w parametrach średnich lub najczęściej występujących w danym kwartale.
- Istnienie dominanty przestrzennej nie uzasadnia powtarzania dominanty w najbliższym sąsiedztwie. Dominanta, to obiekt wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami, posiadający czytelną i zasadniczą wartość kompozycyjną. W przypadku wniosków o lokalizację dominant istotne jest więc uzasadnienie kompozycyjne zarówno formy jak i lokalizacji takiego obiektu.
- W parterach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic, ogólnodostępnych przestrzeni publicznych czy wewnątrzsiedlowych, należy wprowadzać ogólnodostępne usługi i handel. Funkcje te powinny mieć znaczący udział w parterach.
- Wjazdy do garaży należy sytuować w obrysie budynku. W przypadku problemów technicznych z taką lokalizacją wjazdu, należy uzasadnić inne przyjęte rozwiązania. Nie należy wyносить płyty garaży ponad poziom istniejącego terenu, należy unikać "ślepych" ścian garaży wzdłuż ulic i ciągów pieszych.
- W projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić istniejące połączenia ekologiczne.
- Należy chronić w maksymalnym stopniu istniejący na działce drzewostan. W przypadku wycinki drzew należy planować nasadzenia kompensacyjne a także nowe nasadzenia drzew i krzewów - w szczególności gatunków odpornych na zanieczyszczenie powietrza, dostosowanych skalą i pokrojem do planowanej zabudowy oraz klasy ulicy.
- W zagospodarowaniu terenu należy wprowadzać różnorodne formy zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej – w tym szczególnie zieleń na gruncie rodzimym, ale także na płytach garaży i na dachach, a także inne formy np. pergole, trejaże, nasypy, zbiorniki wodne, zielone ściany.
- W ramach projektu uwzględnić indywidualną tożsamość miejsca/ jego historyczny charakter
- W rozwiązaniach architektonicznych dla budynków i zagospodarowania terenu należy stosować materiały o odpowiednich standardach jakości, nawiązujące do rozwiązań stosowanych lokalnie. W zależności od lokalizacji może być to cegła, drewno, uszlachetniany tynk, dachówka itd.
- W projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić różnorodne formy małej architektury. Zagospodarowanie terenu warto dostosowywać do miejskich standardów („Standardy projektowe i wykonawcze infrastruktury dla pieszych w m.st. Warszawie” oraz „Wytyczne projektowe i wykonawcze infrastruktury dla pieszych w m.st. Warszawie”). W projekcie zagospodarowania terenu należy stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z małymi dziećmi, na wózkach, z różnego rodzaju niepełnosprawnością. Nie należy

grodzić terenu inwestycji. Należy uwzględniać istniejące ogólnodostępne połączenia piesze oraz możliwość retencjonowania wody deszczowej.

- W ramach planowanej zabudowy należy stosować i promować rozwiązania proekologiczne – sprzyjające zmniejszeniu emisji CO₂.
- W ramach planowanej zabudowy, w zależności od trendów rynkowych należy stosować i promować nowoczesne rozwiązania funkcjonalne będące uzupełnieniem /alternatywą jednolitej funkcji mieszkaniowej np. cohousing, coliving, coworking (w ramach funkcji usługowej).

Obszary pokolejowe, poprzemysłowe, powojkowe, popocztowe

W ślad za wykładnią art. 5 ust. 4 Ustawy o ułatwieniach, której dokonało Ministerstwo Rozwoju w piśmie z dn. 4 października 2020 r., za obszary, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych uznajemy tereny faktycznie wykorzystywane pod takie funkcje, a nie tylko przeznaczone w aktach planowania przestrzennego. Przy ocenie pod uwagę brana jest funkcja ostatniej powstającej na badanym terenie zabudowy. Przykładowo, jeżeli na danym terenie istniały zabudowania fabryczne, które zostały wyburzone a następnie teren stanowił nieużytek lub też zabudowania fabryczne nadal istnieją, ale tymczasowo wykorzystywane są na inne funkcje (np. magazynowe czy usługowe) to na terenie możliwa jest lokalizacja inwestycji mieszkaniowej mimo sprzeczności ze studium. Jeżeli teren, w przeszłości przemysłowy, zabudowany został nową zabudową o innej funkcji (np. usługową czy mieszkaniową) to art. 5 ust. 4 Ustawy o ułatwieniach nie znajduje zastosowania.

Pod pojęciem „produkcyjności” w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności, nie mieści się w szczególności działalność rolnicza, ogrodnicza ani też składowania odpadów.

Zabudowa śródmiejska

W ślad za wykładnią art. 8 ust 1 w zw. z art. 5 ust 3 Ustawy o ułatwieniach, której dokonało Ministerstwo Rozwoju w piśmie z dn. 4 października 2020 r., treść uchwały o lokalizacji obejmuje wszystkie odpowiednie elementy zakresu planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co oznacza, że rada gminy może określić, iż inwestycja zostanie zakwalifikowana jako zabudowa śródmiejska. Uwaga: złożona została skarga na uchwałę Rady m.st. Warszawy z dnia 26.08.2021 r. w sprawie zmiany Studium, w której zarzucono, że rozporządzenie w sprawie warunków technicznych (...) nie dopuszcza wyznaczania strefy zabudowy śródmiejskiej w drodze uchwały ze specustawy. Istnieje zatem ryzyko stwierdzenia nieważności uchwał ze specustawy przyjętych z proponowanym rozwiązaniem, w sytuacji braku spełnienia przez inwestycję wymogów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

Uchwała Rady o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji towarzyszącej na warunkach zabudowy śródmiejskiej musi być intencjonalna i jednoznaczna. Dlatego wnioskujący powinien wykazać zamiar wprowadzenia zabudowy śródmiejskiej w samym wniosku, wskazując argumenty przemawiające za wprowadzeniem obniżonych wskaźników przesłaniania i nasłonecznienia np.: występowanie charakterystycznych dla śródmieścia odległości między budynkami oraz zacienienia, sąsiedztwo i ekspozycja budynków zabytkowych, kontynuację takiej zabudowy lub uzupełnienie wskazane ze względów urbanistycznych. Analiza powinna uwzględniać także sąsiednie kwartały przy pokazaniu wpływu na warunki widokowe i oświetleniowe sąsiedniej zabudowy.

Funkcje handlowe i usługowe

Zgodnie z wykładnią art. 3 Ustawy o ułatwieniach, której dokonało Ministerstwo Rozwoju w piśmie z dn. 4 października 2020 r. działalność handlowa i usługowa stanowi odrębną działalność niż funkcja edukacyjna czy medyczna. Tym samym ograniczenie powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do 20% powierzchni

użytkowej mieszkań nie dotyczy usług edukacyjnych, zdrowia i opieki społecznej, a także innych usług o charakterze infrastruktury społecznej.

Standardy w zakresie urządzonych terenów sportu i rekreacji

Zgodnie z uchwałą nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. zmienionej uchwałą nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Standardy w zakresie miejsc parkingowych

Zgodnie z uchwałą nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. zmienionej uchwałą nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Standardy w zakresie oświaty

Wymagania odnośnie obsługi oświatowej określone zostały w Instrukcji Prezydenta m.st. Warszawy dot. negocjacji z inwestorami prywatnymi dot. spełnienia standardu edukacyjnego zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 1072/20 z dnia 26 sierpnia 2020 r. z późn. zm. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oceny wniosków o wydanie zaświadczenia o spełnieniu przez planowaną inwestycję mieszkaniową warunków lokalizacyjnych określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Forma przekazanych materiałów

Inwestor przedstawia koncepcję urbanistyczno-architektoniczną opracowaną w zakresie określonym w ustawie do zaopiniowania przez BAIPP. Materiały muszą zawierać:

1. Analizę otoczenia inwestycji, zawierająca takie elementy jak:
 - rozmieszczenie poszczególnych funkcji w otoczeniu, w tym m.in.: uzasadnienie zmiany charakteru funkcji zaproponowanej w obowiązujących dokumentach planistycznych wraz z wkomponowaniem jej w otoczenie,
 - kształtowanie powiązań z terenami sąsiednimi, w tym m.in.: określenie powiązań przestrzennych, środowiskowych, krajobrazowych i kompozycyjnych,
 - kształtowanie środowiska przyrodniczego oraz rozwiązań środowiskowych, w szczególności: rozmieszczenie urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości maksymalnie 750 m od inwestycji o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 3 Lokalnych Standardach Urbanistycznych m.st. Warszawy (Uchwała nr XXXVII/1145/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy).,
 - układ komunikacyjny, w tym m.in.: szerokości przekrojów i sposób zagospodarowania przekrojów ulicznych, rozwiązania dla ruchu rowerowego, pieszych oraz zieleni ulicznej,
 - rozmieszczenie placówek oświatowych w odległości 800 m od inwestycji liczonej zgodnie z zarządzeniem zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 1072/20 z dnia 26 sierpnia 2020 r. z późn. zm. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oceny wniosków o wydanie zaświadczenia o spełnieniu przez planowaną inwestycję mieszkaniową warunków lokalizacyjnych określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
2. Projekt zagospodarowania terenu wraz z wizualizacjami projektu umożliwiającymi w sposób przejrzysty ocenić otoczenie projektowanej inwestycji oraz kontekst urbanistyczny. Wizualizacje powinny być wykonane przynajmniej w konwencji częściowo realistycznej, z lotu ptaka i z poziomu człowieka.

3. Bilanse projektowanej inwestycji zawierające:

- wskaźniki zagospodarowania tj.: wysokość (metry + liczba kondygnacji), oraz wskaźniki dot.: intensywność zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej, powierzchni biologicznie czynnej w całości, w tym powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, powierzchni biologicznie czynnej pozostałej, przewidywany PUM i PUU inwestycji – z podaniem informacji o zastosowanym sposobie ich wyliczenia,
 - docelową liczbę mieszkańców,
 - docelową liczbę uczniów,
 - liczbę miejsc postojowych (samochodowych i rowerowych), wynikającymi z możliwości zabudowy danego kwartału wg przypisanych parametrów,
 - zestawienie wyliczonych powierzchni całkowitych usług społecznych, takich jak: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie zdrowia, obiekty pomocy społecznej, obiekty kultury, sportu i rekreacji,
4. Model 3D budynku w formacie: dwg lub skp lub collada lub multipatch.

Wymagania dotyczące projektów uchwał Rady m.st Warszawy

Podstawy prawne:

ROZPORZĄDZENIE PREZESA RADY MINISTRÓW z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych zawierających akty normatywne i inne akty prawne, dzienników urzędowych wydawanych w postaci elektronicznej oraz środków komunikacji elektronicznej i informatycznych nośników danych

ZARZĄDZENIE Nr 4392/2010 PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie projektów uchwał Rady Miasta Stołecznego Warszawy oraz zarządzeń Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z późn. zmianami

Wymagania dot. załączników projektów uchwał publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:

- czcionka Calibri - 11 punktów,
- format załącznika - A4 (w przypadku konieczności zastosowania innego formatu, konieczne jest uzgodnienie tego z Redakcją Dziennika Urzędowego Województwa Mazowieckiego za pośrednictwem Biura Organizacji Urzędu),
- minimalne marginesy - dolny - 17,5 mm, górny - 25 mm, boczne - 18 mm,
- nazwa pliku dołączanego jako załącznik binarny nie może zawierać polskich znaków oraz musi kończyć się oznaczeniem „_x.zzz” (gdzie „x” oznacza kolejną liczbę całkowitą („1”) wskazującą kolejność załącznika przy publikacji w dzienniku, a „zzz” oznacza format pliku, np. doc).

Ze względu na to, że decyzja o wyborze załączników i ich formacie zapada w późniejszym czasie, warto uwzględnić margines 25mm z każdej strony i zarówno dla formatu A3 jak i A4.

Wielkość pojedynczego załącznika przeznaczonego do publikacji w Dzienniku urzędowym nie może przekroczyć 20 mb, jednakże Biuletyn Informacji Publicznej m. st. Warszawy ma ograniczenie do 10 mb wielkości załącznika, więc większe załączniki wymagają ingerencji Biura i podzielenia ich na części.

Dodatkowo inwestor powinien dołączyć do wniosku podpisane oświadczenie o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową.

Załącznik nr 2

Najczęstsze braki we wnioskach o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej

Mapa zasadnicza

Brak mapy zasadniczej obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 - często mapa nie jest oryginalna i jest w innej skali, nie jest na niej zaznaczony prawidłowo teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.

Granice pomiędzy inwestycją mieszkaniową a towarzyszącą

Błędne określenie granic inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej. Brak prawidłowego zdefiniowania co jest inwestycją mieszkaniową a co towarzyszącą. Uchwała lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę – granice określone w uchwale są wiążące dla projektu budowlanego.

Brak spójności wniosku i załączników

Dane wpisane we wniosku i w załącznikach są bardzo często niespójne, dotyczy to m.in.:

- granic terenu, którego wniosek dotyczy bardzo często nie są spójnie i jednobrzmiąco określone w części tekstowej wniosku, a także w załącznikach do wniosku z prawidłowym wskazaniem działek lub części działek, których dotyczy lokalizacja inwestycji mieszkaniowej jak również lokalizacja inwestycji towarzyszących;
- określenia planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań – inne dane we wniosku i charakterystyce inwestycji,
- określenia planowanej liczby mieszkań – inne dane we wniosku i charakterystyce inwestycji i wynikające z rzutów mieszkań,
- określenia planowanej liczby miejsc parkingowych dla samochodów – inne dane we wniosku i charakterystyce inwestycji i wynikające z rzutów kondygnacji.

Decyzja środowiskowa

Brak danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko i decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach m.in. w przypadku realizacji garaży podziemnych w powierzchni pow. 0,5 ha.

Uzbrojenie terenu

Brak prawidłowej analizy powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (dostarczone materiały nie stanowią analizy powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, istnieją rozbieżności pomiędzy wnioskiem, charakterystyką inwestycji w zakresie sposobu zaopatrzenia w media, a informacjami od gestorów sieci - nie wiadomo w jakim zakresie infrastruktura wymaga budowy i na jakich odcinkach, czy inwestor zamierza ją realizować i w jaki sposób).

Zgodność z wymaganiami LSU

Inwestorzy nie wykazują, że objęta wnioskiem inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy, przede wszystkim:

- zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy, że posiada dostęp do drogi publicznej
- zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy, że posiada (zgodnie z zapotrzebowaniem) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i/lub błędne wskazanie miejsca włączenia do istniejącej sieci, przekroczone terminy ważności, opinia od gestorów sieci dotyczy innej koncepcji

- zgodnie z art. 19 ustawy oraz § 1 ust. 1 pkt 12 uchwały nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. 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 m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., że planowana inwestycja posiada dostęp do sieci ciepłowniczej;
- zgodnie z art. 19 ustawy oraz § 1 ust. 1 pkt 6 litera e i pkt 7 uchwały nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. 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 m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., że wypełniony jest standard w zakresie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i dla rowerów (w przeliczeniu na minimalną i maksymalną liczbę mieszkań)
- zgodnie z art. 19 ustawy oraz § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. zmienionej uchwałą nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy, że wypełniony jest standard dotyczący dostępności usług oświatowych - zaświadczenia o dostępności usług oświatowych (zdarzały się zaświadczenia na granicy terminu ważności, z błędnymi danymi np. w nazwie ulicy i powierzchni zabudowy, wydane na innego wnioskodawcę);
- brak właściwego wskazania dostępności do terenów zieleni i rekreacji wg wymogów LSU.

Niepełna charakterystyka

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej często nie zawiera kompletu danych wskazanych w art. 7 ust. 7 pkt 7 ustawy, m.in.: planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawionych w formie opisowej i graficznej oraz charakterystycznych paramentów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko i innych. Często jest brak opisu, parametrów (np. średnice sieci, długość sieci, można podać te parametry w przedziale „od ...do....”) oraz graficznej charakterystyki dla inwestycji towarzyszących.

Wizualizacje

Niewystarczające wizualizacje inwestycji. W ustawie nie jest wskazana liczba i zakres wizualizacji, ale wniosek powinien zawierać wizualizacje które umożliwią najpierw mieszkańcom a następnie radnym odczytanie jakich gabarytów planowana jest inwestycja, jak powiązana jest z otoczeniem, jaki jest charakter elewacji (nie jest konieczne szczegółowe rozrysowanie każdego okna, ale określenie zasadniczych elementów – czy w ścianie są okna, czy są balkony/loggie/tarasy itp.), gdzie zlokalizowane będą wejścia do budynków i jakie planowane jest podstawowe zagospodarowanie terenu (zachowane, likwidowane, nowe drzewa, plac zabaw, siłownia plenerowa, charakterystyczne elementy wyposażenia np. wodne). Warto dodatkowo uzupełnić koncepcję o elementy umożliwiające szybką identyfikację w terenie i prawidłowy odbiór wizualizacji przez “osoby nie posiadające wiedzy specjalistycznej”. Warto precyzyjnie pokazać relacje z najbliższym otoczeniem. Dotychczasowa praktyka pokazuje, że mieszkańcy bardzo dokładnie analizują wskazane wysokości, liczbę kondygnacji, więc rozbieżności w tym zakresie mogą powodować utratę zaufania dla wnioskodawcy.

Zakres niezgodności z mpzp

We wnioskach często nieprawidłowo wskazane jest w jakim dokładnie zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brakuje informacji o istotnych parametrach zagospodarowania terenu ujętych w obowiązujących planach miejscowych. Należy odnieść się do wszystkich ustaleń planu – zarówno ogólnych jak i szczegółowych. Uwaga – można zwrócić się do odpowiedniego Urzędu Dzielnicy o wypis i wyrys z miejscowego planu.

Niesprzeczność ze Studium

Brak prawidłowych wskazań, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Najczęściej brakuje odniesienia do uwarunkowań przyrodniczych oraz do wielu parametrów zagospodarowania terenu ujętych w Studium, w tym powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy. Uwaga – można zwrócić się do Biura Architektury i Planowania przestrzennego o wypis i wyrys ze Studium.

Wykazania przeszłości produkcyjnej

Brak wykazania lub niedostateczne wykazanie "produkcyjnej przeszłości", szczególnie brak wiarygodnej dokumentacji archiwalnej.

Prawidłowe nazwanie załączników

Brak uporządkowania elementów wniosku, w tym prawidłowego określenia nazw załączników zgodnie z ww. ustawą.

Dostosowanie materiału do publikacji w BIP

W przypadku przygotowania kompletnego wniosku do publikacji w BIP dostarczony materiał powinien zawierać egzemplarz charakterystyki inwestycji przygotowany według ściśle określonych parametrów, niezbędny do prawidłowej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 3

Harmonogram dodatkowego procesu dialogu o inwestycji wniosków o lokalizację inwestycji realizowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Dodatkowy dialog o inwestycji w ramach wniosków o lokalizację inwestycji realizowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących					Ścieżka formalna przewidziana „Ustawą o ułatwieniach”	
Opiniowanie koncepcji przez BAiPP	Ustalenie wstępnego zakresu oczekiwań zarządcy drogi	Dialog o inwestycji	Wstępna opinia MKUA	Ponowna opinia BAiPP	Formalne złożenie wniosku	Przedstawienie wniosku Radzie m.st. Warszawy
w ciągu 14 dni po otrzymaniu kompletnego materiału z możliwością wydłużenia tego terminu do 28 dni . w przypadku wielokrotnych i długotrwałych zmian koncepcji	w ciągu 30 dni od przekazania koncepcji	21 dni czas dialogu o inwestycji, dodatkowo akcja informacyjna 10 dni przed pierwszym organizowanym ,spotkaniem, raport najpóźniej 30 dni po zakończeniu dialogu	Wg harmonogramu prac MKUA	w ciągu 14 dni po otrzymaniu kompletnego materiału	Publikacja w BIP 3 dni od daty złożenia wniosku Publikacja informacji na stronach architektura.um.warszawa.pl i konsultacje.um.warszawa.pl Czas na składanie uwag 21 dni od publikacji w BIP.	Jeżeli określone w Ustawie o ułatwieniach uzgodnienia będą pozytywne lub nie wpłyną w ustawowym terminie (następuje wtedy milcząca zgoda) to Radzie m.st. Warszawy przedstawiony zostanie pod obrady projekt uchwały ustalający lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Radzie przedstawione są nadesłane uwagi.