



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**REMONT PODWÓRKA, POLEGAJĄCY NA ROZBIÓRCIE NAWIERZCHNI Z
BETONOWYCH PŁYT AŻUROWYCH, ZAGOSPODAROWANIU TERENU ZIELENIA,
REMONCIE CHODNIKÓW I OŚWIETLENIA ORAZ BUDOWIE OBIEKTÓW MAŁEJ
ARCHITEKTURY (STOJAKÓW ROWEROWYCH) OŚWIETLENIA W REJONIE ULIC
GÓRCZEWSKIEJ, DZIAŁDOWSKIEJ I WAWELBERGA W WARSZAWIE**

Inwestycja realizowana jest w ramach Budżetu Obywatelskiego m.st. Warszawy
„Kwiaty, krzewy, drzewa i oświetlenie na Muranowie i Młynowie”

Nazwa zamierzenia Remont podwórka polegający na rozbiórce
budowlanego nawierzchni z betonowych płyt ażurowych,
 zagospodarowaniu terenu zielenią, remoncie
 chodników i oświetlenia oraz budowie obiektów małej
 architektury w rejonie ulic Górczewskiej,
Adres obiektu: ul. Górczewska 15A, ul. Działdowska 12, Wawelberga
 1,3 Warszawa
 Nr działki: 41, Obręb ewidencyjny: 0319, 6-03-19
 Identyfikator: 146518_8
Kategoria obiektu: Kategoria XXV – drogi, ulice, place, parkingi, ścieżki
 rowerowe, ciągi piesze
Inwestor Miasto Stołeczne Warszawa,
 Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy
 Ul. Gen. Józefa Bema 70
 01-225 Warszawa

Zespół projektowy:
Branża architektoniczna: mgr inż. arch. Aleksandra Antkowiak
 Nr uprawnień 41/WPOKK/2013

data opracowania: 16.07.2026

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI I KATEGORIA 3
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA 3
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU 3
4. INFORMACJA O RODZAJU OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU (ZAPISY MPZP) 5
5. INFORMACJA O OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ 6
6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO 7
7. DANE O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW 6
8. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ 7
9. ANALIZA NASŁONECZNIENIA 7
10. ANALIZA PRZESŁANIANIA 7
11. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU 7
12. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA 9

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI I KATEGORIA

Przedmiotem inwestycji jest zmiana nawierzchni polegająca na rozbetonowaniu miejsc postojowych i zastąpienie ich zielenią, dogęszczenie zieleni oraz uzupełnienie chodników i wymiana latarni na podwórku w rejonie ulic Górczewska, Działdowska i Wawelberga w Warszawie

Inwestycja realizowana jest w ramach Budżetu Obywatelskiego m.st. Warszawy „Kwiaty, krzewy, drzewa i oświetlenie na Muranowie i Młynowie”

Inwestycja zakłada zdjęcie betonowych płyt ażurowych na podwórku pomiędzy ul. Górczewską 15a oraz ul. Wawelberga 3 oraz zmianę lokalizacji dwóch miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami oraz wymianę 11 latarni na podwórkach zabytkowej Kolonii Wawelberga na ledowe repliki latarni gazowych typu warszawskiego z końca XIX wieku, nasadzenia krzewów i bylin na Kolonii Wawelberga w szczególności róż okrywowych.

Dodatkowo inwestycja obejmuje montaż ośmiu stojaków rowerowych

Kategoria obiektu: Kategoria XXV – drogi, ulice, place, parkingi, ścieżki rowerowe, ciągi piesze.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA

Teren objęty opracowaniem stanowi środkowy dziedziniec historycznego założenia urbanistycznego „Kolonii Wawelberga”, zlokalizowany w rejonie ul. Górczewskiej, Działdowskiej i Wawelberga. Dziedziniec pełni funkcję reprezentacyjnej przestrzeni wspólnej oraz podstawowego ciągu komunikacji wewnętrznej dla mieszkańców zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Są tu także zlokalizowane miejsca postojowe i garaże.

Istniejące zagospodarowanie obejmuje drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi, sieć utwardzonych ciągów pieszych, latarnie, tereny zieleni urządzonej z wysoką zielenią oraz elementy małej architektury i infrastrukturę służącą gospodarce odpadami.

Istniejąca zieleń składa się z dojrzałych drzew, krzewów i bylin oraz roślin pnących. Drzewostan stanowi istotny element kompozycyjny i krajobrazowy założenia, dlatego projekt przewiduje jego zachowanie i ochronę. Zieleń niska zostanie uzupełniona o nowe nasadzenia, podnoszące walory estetyczne, przyrodnicze i użytkowe przestrzeni.

Wyposażenie dziedzińca w elementy małej architektury jest ograniczone i nie odpowiada współczesnym potrzebom użytkowników, dlatego planuje się montaż dodatkowych miejsc dla rowerów.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 ZABUDOWA

Nie dotyczy

3.2 SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH

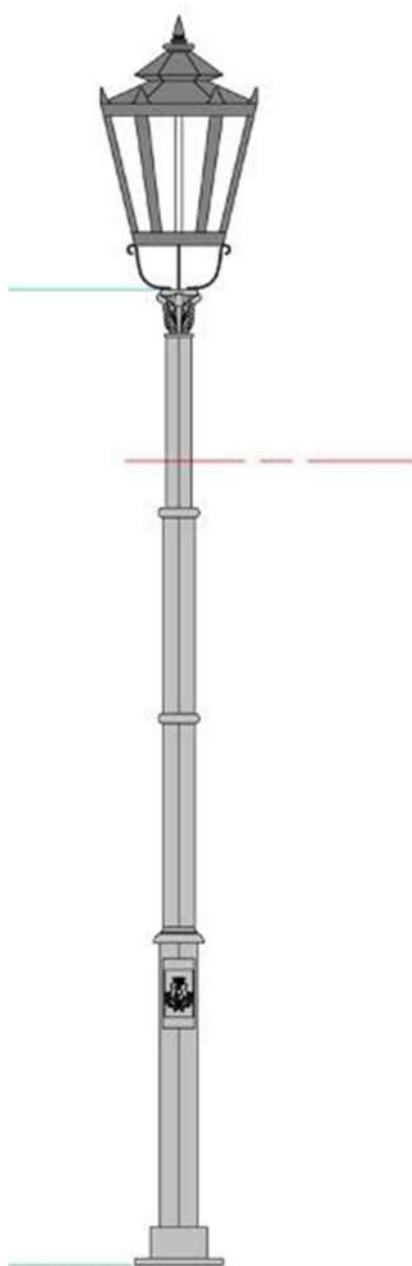
Bez zmian

3.3 UKŁAD KOMUNIKACYJNY I DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dostęp do drogi publicznej pozostaje bez zmian, projekt zakłada likwidację sześciu miejsc postojowych w centralnej części podwórka, wg części rysunkowej. Miejsca dla osób niepełnosprawnych (2 sztuki) wg projektu przeniesione są na wschodnią część podwórza, gdzie jest istniejący ciąg miejsc postojowych.

3.4 SIECI

Planuje się wymianę latarni na ledowe repliki latarni gazowych typu warszawskiego z końca XIX wieku – np. Latarnia Agrykola firmy Robdar. Jedna z latarni ma zostać przesunięta 150cm ze względu na kolizję z chodnikiem. Pozostałe elementy sieci bez zmian.



3.5 ZIELEŃ PROJEKTOWANA I UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Projektuje się nasadzenia krzewami i bylinami w miejscu rozbetonowanych miejsc postojowych oraz uzupełnienie niskiej i średniej roślinności krzewami i bylinami oraz pnączami zgodnie z oznaczeniami na rysunku.

Lista gatunków:

1. Róża „Lovely Fairy”
2. Żurawka „Marmolada”, Żurawka „Venus”
3. Tawułka Andersa czerwona (odmiana)
4. Runianka japońska „Green Carpet”
5. Róża pnąca (czerwone odmiany)
6. Magnolia „Genie”
7. Szalwia omszona „Blue Field”
8. Orzelina olcholistna „Ruby Spice”
9. Hortensja dębolistna „Burgundy”
10. Hortensja drzewiasta „Ruby Annabelle”
11. Ciemiernik orientalny „Double Ellen White”
12. Brunnera wielkolistna „Jack Frost”
13. Róża „New Red”
14. Róża „Burgund”
15. Irga płoząca „Queen of Carpets”
16. Kokornak
17. Rośliny cebulowe

3.6 GOSPODARKA ODPADAMI

Bez zmian

3.7 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

- powierzchnia wnętrza urbanistycznego: 3818,4m²
- powierzchnia utwardzeń (drogi, place, chodniki, parkingi): 1798,1m² (47,09%), w tym:
 - istniejąca: 1 908,1m²
 - rozbetonowywana: 110m²
- powierzchnia biologicznie czynna 1 870,7m² (48,88%), w tym:
 - istniejąca: 1761,2 m²
 - projektowana: 109,5m²

3.8 MAŁA ARCHITEKTURA

Projekt zakłada montaż ośmiu stojaków rowerowych „warszawskich”. Stojak wykonany z rury lub płaskownika o kształcie przywodzącym na myśl odwróconą literę U. Antracytowy, analogiczny do istniejących na podwórku



4. INFORMACJA O RODZAJU OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Teren objęty opracowaniem znajduje się na 25.1 – MW- U opisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: UCHWAŁA NR LXX/2300/2022 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 8 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej.

Zgodnie z zapisami planu:

3) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznych wyznaczonych na rysunku planu, w zasięgu których:

*a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni wnętrza urbanistycznego- **zapis spełniony, projekt zakłada, że zagospodarowanie zielenią będzie wynosić 48,9%***

*b) dopuszcza się maksymalny udział powierzchni utwardzonej wynoszący nie więcej niż 50% powierzchni wnętrza urbanistycznego **zapis spełniony, projekt zakłada, że powierzchnie utwardzone wynosić będą 47,1%***

*c) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury, **zapis spełniony, projekt zakłada zastosowanie stojaków takich, jak istniejące już na podwórku***

*3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w zasięgu wyznaczonego wnętrza urbanistycznego nakazuje się zachowanie w zagospodarowaniu istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów, z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń w obrębie tego wnętrza.- **warunek spełniony- zachowane zostaną wszystkie istniejące rośliny i drzewa***

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Teren objęty opracowaniem znajduje się na obszarze historycznego zespołu mieszkaniowego „Kolonія Wawelberga”. Zespół domów fundacji Hipolita i Ludwika

Wawelbergów, powstały w latach 1898–1900 według projektu E. Goldberga, został wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, wraz z dziedzińcami, decyzją z dnia 3 października 2007 roku (**nr rejestru A-765**).

Projekt opracowano z poszanowaniem historycznego układu urbanistycznego oraz istniejących wartości przestrzennych.

Dobór materiałów, elementów małej architektury oraz zieleni podporządkowano zasadzie harmonijnego wpisania nowych elementów w historyczne otoczenie.

6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

7. DANE O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg Dz.U.2010.213.1397 z późniejszymi zmianami. Projektowane zagospodarowanie nie stwarza zagrożenia ani obciążenia dla środowiska. Inwestycja nie zagraża użytkownikom terenu w rozumieniu zasad BHP i Sanepid. Spełnia wszystkie przepisy regulujące powyższe kwestie.

8. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

Projekt nie zmienia istniejących warunków pożarowych sąsiednich budynków.

9. ANALIZA NASŁONECZNIENIA

nie dotyczy

10. ANALIZA PRZESŁANIANIA

nie dotyczy

11. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU

Na podstawie art. 3 pkt. 20 oraz art. 20 ust. 1 pkt.1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane oraz analizy nasłonecznienia, przeprowadzonej jak określono w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, projektant określił obszar oddziaływania obiektu do terenu, na którym mieści się projektowany obiekt budowlany. Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany. Obszar ustalono na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich i nie pogarsza właściwości użytkowych i technicznych sąsiednich nieruchomości. Planowane w ramach inwestycji roboty budowlane

nie powodują negatywnego wpływu na sąsiednie nieruchomości. W szczególności nie powodują zwiększonego zanieczyszczenia powietrza, emisji zapachów, hałasu, nie ograniczają dopływu światła dziennego, nie powodują również ograniczenia w sposobie użytkowania ani zagospodarowania sąsiednich działek.

Projektant:

Mgr. inż. arch. Aleksandra Antkowiak

Nr uprawnień: 41/WPOKK/2013

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn.zm..) oświadczam, że dokumentacja projektowa dla zamierzenia: Remont podwórka polegający na rozbiórce nawierzchni z betonowych płyt ażurowych, zagospodarowaniu terenu zielenią, remont chodników i oświetlenia oraz budowa obiektów małej architektury (stojaków rowerowych) rejonie ulic Górczewskiej, działdowskiej i Wawelberga w Warszawie

w zakresie architektury jest wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

PROJEKTANT

mgr inż. arch. Aleksandra Antkowiak

Nr uprawnień 41/WPOKK/2013

data opracowania: 16.07.2026

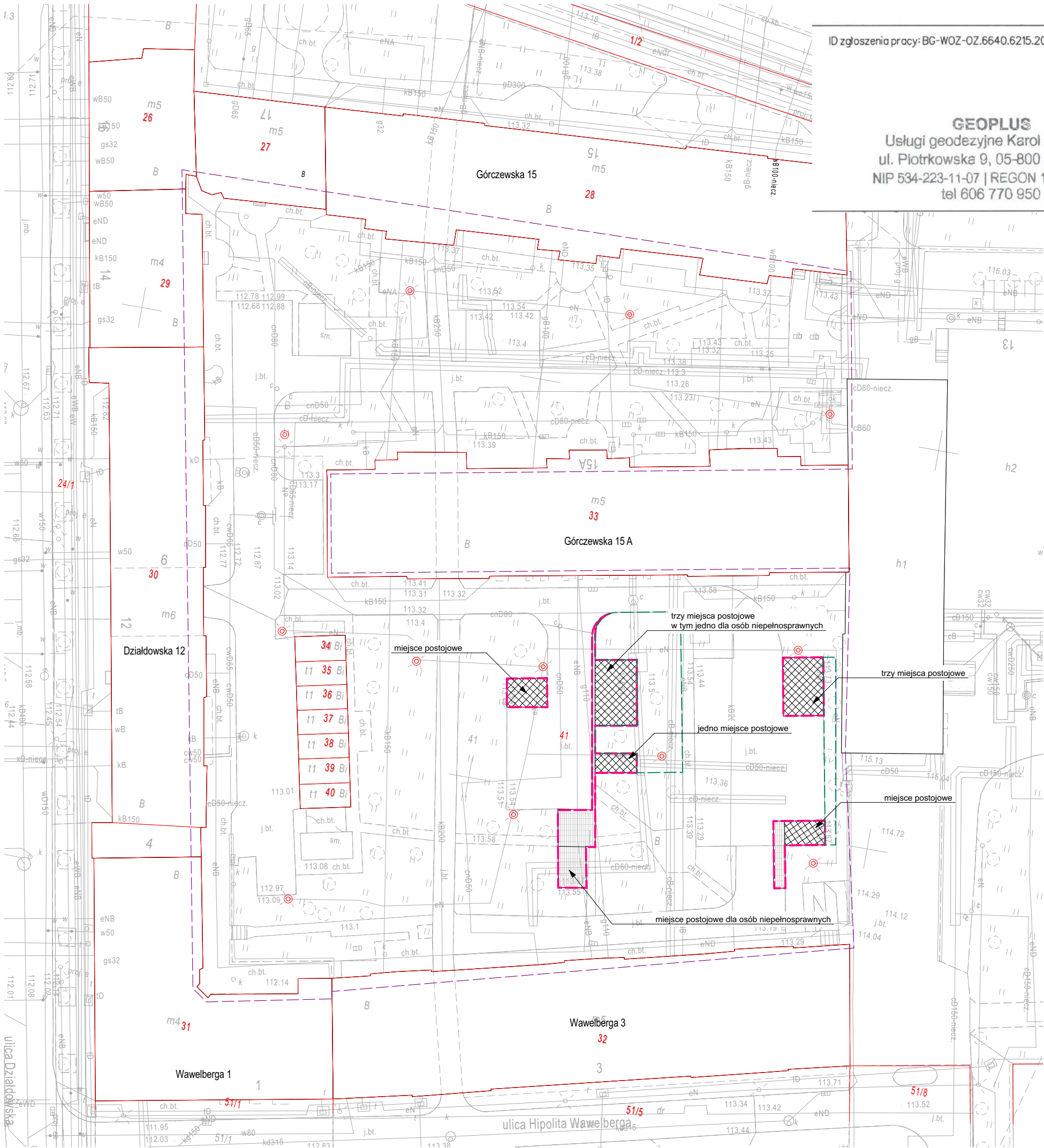
CZĘŚĆ RYSUNKOWA

A.01 – Stan istniejący

skala 1:500

A.02 – Projekt zagospodarowania terenu

skala 1:500



ID zgłoszenia pracy: BG-WOZ-OZ.6640.6215.2026.PGE

GEOPLUS
Usługi geodezyjne Karol Drabarek
ul. Piotrkowska 9, 05-800 Pruszków
NIP 534-223-11-07 | REGON 147268177
tel 606 770 950

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH		
Warszawa, ul. Wawelberga		
Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej		BG-WOZ-OZ.6640.6215.2026.PGE
Jednostka ewidencyjna		146518_8
Obręb ewidencyjny	identyfikator	146518_8.0319
	nazwa	6-03-19
Skala mapy		1:500
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	PL-2000
	wysokości	PL-EVRF2007-NH
Oznaczenie granic obszaru aktualizacji		kolorem niebieskim
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		wykonano bez ustalenia obciążeń
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków		brak
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji urządzeń, których nie ma informacji branżowych.		

mgr inż. Karol Drabarek
upr. nr 22101

Poświadczam, iż niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych, których rezultaty zawiera operat techniczny zweryfikowany pozytywnie w dn. 23.05.2026. Nr protokołu weryfikacji BG-WOZ-OZ.6640.6215.2026.PGE 161932

Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia

Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie – Biuro Geodezji i Katastru w Warszawie

Mapę opracował: Karol Drabarek

Wykonawca prac geodezyjnych: GEOPLUS Usługi Geodezyjne Karol Drabarek



Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac: Karol Drabarek, upr. 22101/1

- legenda:
- 32 numery działek
 - graniec działek
 - zakres rozbetonowywania
 - zakres dosadzeń/dogaszczania zieleni
 - zakres wymiany latarni
 - istniejące nawierzchnie z kostki betonowej
 - istniejące nawierzchnie z ekokraty betonowej
 - latarnie istniejące

Nazwa inwestycji:
Remont na podwórku polegający na rozbiórce nawierzchni z betonowych płyt ażurowych, zagospodarowaniu terenu zielenią, remoncie chodników i oświetlenia oraz budowie obiektów małej architektury (stojaków rowerowych) w rejonie ulic Górczewskiej, Działdowskiej i Wawelberga w Warszawie

Jednostka projektowa:
ZMROK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul.Andrzeja i Władysława Niegolewskich 30b/14 60-231 Poznań

Inwestor
Miasto Stołeczne Warszawa,
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy,
ul. gen. Józefa Bema 70, 01-225 Warszawa

Branża:
Architektura

Adres Inwestycji: Górczewska 13
Podwórko między ulicami: Górczewska 15A, Działdowska 12, Wawelberga 1,3
Warszawa

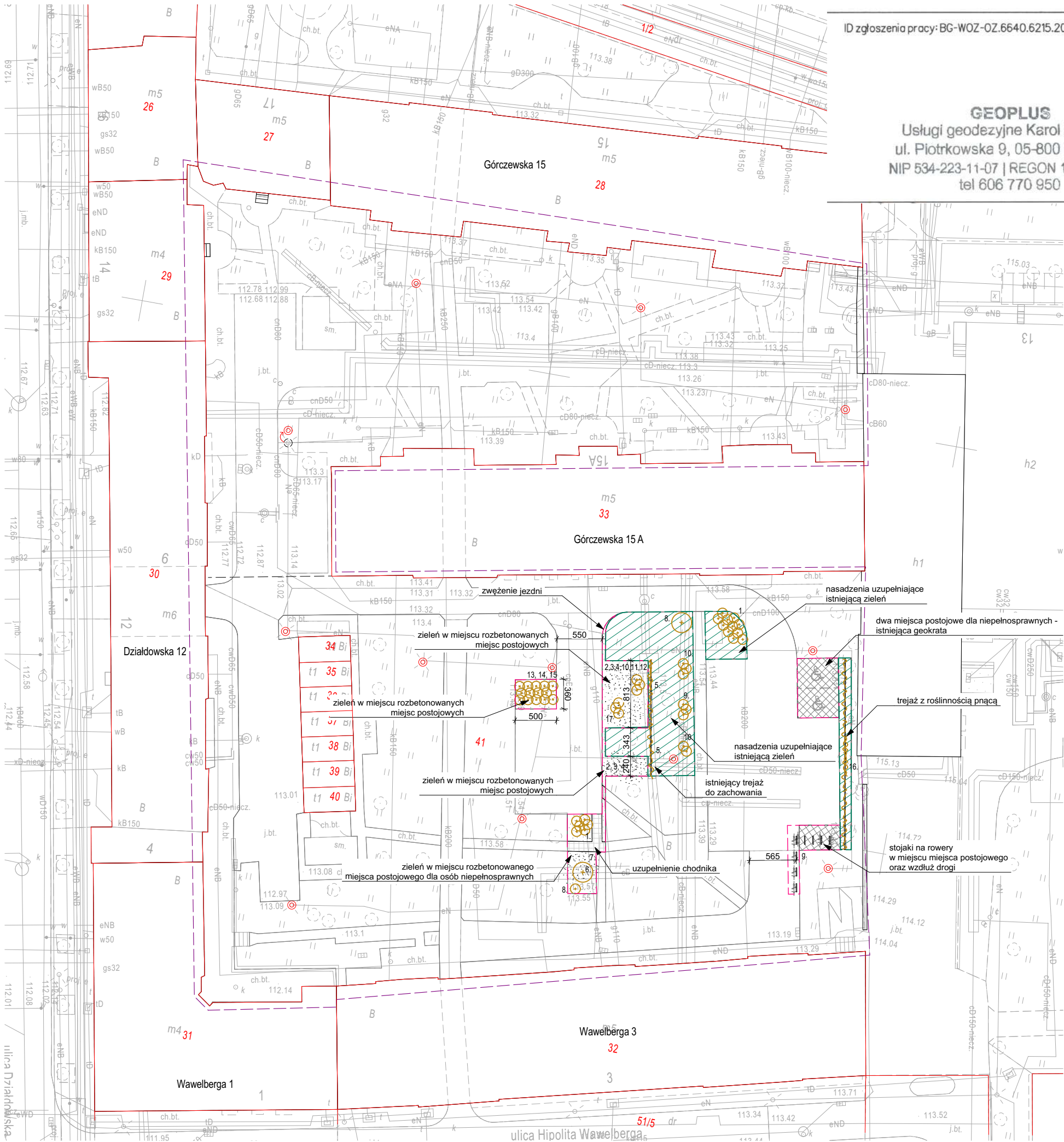
Główny Projektant
mgr inż. arch. Aleksandra Antkowiak
nr uprawnień: 41/WPOKK/2013

Nr działki: 41, Obręb ewidencyjny: 0319,
6-03-19, Identyfikator: 146518_8
Data 16.07.2026

Skala 1:500

Nr. rysunku A.01

Inwentaryzacja



ID zgłoszenia pracy: BG-WOZ-OZ.6640.6215.2026.PGE

GEOPLUS
Usługi geodezyjne Karol Drabarek
ul. Piotrkowska 9, 05-800 Pruszków
NIP 534-223-11-07 | REGON 147268177
tel 606 770 950

Okład oc

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Warszawa, ul. Wawelberga

Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej		BG-WOZ- OZ.6640.6215.2026.PGE
Jednostka ewidencyjna		146518_8
Obręb ewidencyjny	identyfikator	146518_8.0319
	nazwa	6-03-19
Skala mapy		1:500
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	PL-2000
	wysokości	PL-EVRF2007-NH
Oznaczenie granic obszaru aktualizacji		kolorem niebieskim
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		wykonano bez ustalenia obciążeń
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków		brak
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji urządzeń, których nie ma informacji branżowych.		

GEOPLUS
mgr inż. Karol Drabarek
upr. nr 22101

Poświadczam, iż niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych, których rezultaty zawiera operat techniczny zweryfikowany pozytywnie w dn. 23.05.2026. Nr protokołu weryfikacji BG-WOZ-OZ.6640.6215.2026.PGE 161932

Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia

Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie – Biuro Geodezji i Katastru w Warszawie

Mapę opracował: Karol Drabarek

Wykonawca prac geodezyjnych: GEOPLUS Usługi Geodezyjne Karol Drabarek



Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac: Karol Drabarek, upr. 22101/1

Legenda:

- 32 numery działek
- granicie działek
- zakres rozbetonowywań
- zakres dosadzeń/dogaszczania zieleni
- zakres wymiany latarni
- wymieniane latarnie
- zmiana lokalizacji latarni
- krzewy projektowane/
- obszar zieleni
- plyty chodnikowe 50x50
- geokrata betonowa/kostka betonowa (w miejscu miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych)

Lista gatunków zieleni

- Róża „Lovely Fairy”
- Żurawka „Marmolada”, Żurawina „Venus”
- Tawułka Andersa czerwona (odmiana)
- Runianka japońska „Green Carpet”
- Róża pnąca (czerwone odmiany)
- Magnolia „Genie”
- Szalwia omszona „Blue Field”
- Orszelina olcholistna „Ruby Spice”
- Hortensja debolistna „Burgundy”
- Hortensja drzewiasta „Ruby Annabelle”
- Ciemiernik orientalny „Double Ellen White”
- Brunnera wielkolistna „Jack Frost”
- Róża „New Red”
- Róża „Burgund”
- Irga płożąca „Queen of Carpets”
- Kokornak
- Rośliny cebulowe

Zestawienie powierzchni:
powierzchnia wnętrza urbanistycznego: 3818,4m2
powierzchnia utwardzeń (drogi, place, chodniki, parkingi): 1798,1m2 (47,09%), w tym:
- istniejąca: 1 908,1m2
- rozbetonowywana: 110m2
powierzchnia biologicznie czynna 1 870,7m2 (48,88%), w tym:
- istniejąca: 1761,2 m2
- projektowana: 109,5m2

Nazwa inwestycji:

Remont na podwórku polegający na rozbiórce nawierzchni z betonowych płyt ażurowych, zagospodarowaniu terenu zielenią, remoncie chodników i oświetlenia oraz budowie obiektów małej architektury (stojaków rowerowych) w rejonie ulic Górczewskiej, Działdowskiej i Wawelberga w Warszawie

Jednostka projektowa:

ZMROK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul.Andrzeja i Władysława Niegolewskich 30b/14 60-231 Poznań

Inwestor

Miasto Stołeczne Warszawa,
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy,
ul. gen. Józefa Bema 70, 01-225 Warszawa

Branża:

Architektura

Adres Inwestycji: Górczewska 13
Podwórko między ulicami: Górczewska 15A, Działdowska 12, Wawelberga 1,3
Warszawa
Nr działki: 41, Obręb ewidencyjny: 0319,
6-03-19, Identyfikator: 146518_8
Data 16.07.2026

Główny Projektant

mgr inż. arch. Aleksandra Antkowiak
nr uprawnień: 41/WPOKK/2013

Skala 1:500

Nr. rysunku A.02

Projekt zagospodarowania terenu