



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
tel. 22 443 92 00, faks 22 443 94 94
srodmiescie.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Warszawa, 15.01.2020 r.

UD-IX-WAB.6733.37.2019.MDE

RU-1258/19

DECYZJA Nr 3 /CP/ŚRÓ/2020

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie: art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U.2018.2096 ze zm.), art. 50 ust. 1, art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U.2018.1945 ze zm.); w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2018.2204 ze 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), zmienionym 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 Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego Nr 3 im. Janusza Kusocińskiego, złożonego w dniu 06.11.2019 r., zmienionego w dniu 13.12.2019 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na **budowie zaplecza sanitarno-administracyjnego na terenie Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego Nr 3 im. Janusza Kusocińskiego w Warszawie**, na działce ew. nr **18** z obrębem **5-02-01**, przy **ul. Międzyparkowej 4** na terenie Dzielnic Śródmieście w Warszawie.

1. Rodzaj inwestycji

Rodzaj zabudowy – usługi oświaty.

Przedmiotem planowanej inwestycji jest budowa budynku stanowiącego zaplecze administracyjno-sanitarne Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego Nr 3 wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

Przybliżone parametry planowanej inwestycji:

Powierzchnia zabudowy – ok. 1400 m², powierzchnia użytkowa – ok. 1420 m², powierzchnia całkowita – ok. 2100 m², liczba kondygnacji – 2, maksymalna wysokość – ok. 12 m. Dach zielony, kształtem odtwarzający nasyp z XIX w.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Planowaną inwestycję należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem sąsiednich działek.

Inwestor zobowiązany jest do spełnienia warunków niniejszej decyzji zawartych w dalszych jej punktach, a wynikających z przeprowadzonych uzgodnień.

Szczegółowe rozwiązania architektoniczno-budowlane przedmiotowego zamierzenia ustalone zostaną na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz.U.2019.1186 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1186 ze zm.).

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t. jedn. Dz.U.2016.2134 ze zm.)

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną.

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t. jedn. Dz.U.2019.1396 ze zm.)

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 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.2018.2081).

Warunki wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska:

- *w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu* (art. 74 ust. 1);
- *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* (art. 75 ust. 1);
- *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* (art. 75 ust. 2);
- *jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą* (art. 75 ust. 3).

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* (t. j. Dz.U.2018.2067 ze zm.)

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako Fort Traugutta pod nr A-59/7 decyzją z dnia 01.07.1965 r.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków –Postanowieniem z dnia 03.01.2020 r. znak: WZW.5151.1.2020.MP –z następującymi uwagami:

- położenie, kształt i wymiary nasypu, w który będzie wkomponowany projektowany obiekt powinny ściśle odpowiadać formie historycznej, ustalonej na podstawie przeprowadzonych badań źródłowych, architektonicznych i archeologicznych,
- inwestycja nie może powodować naruszenia zabytkowych elementów murowanych i ograniczyć możliwości poddania ich pracom konserwatorskim.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przedmiotowy teren znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia.

2.5. Obsługa komunikacyjna inwestycji

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Międzyparkowej.

Obsługa komunikacyjna terenu według stanu istniejącego, bez zmian.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z zarządcą drogi – Zarządem Dróg Miejskich – pismem z dnia 31.12.2019 r. znak: ZDM-TSR-OP.0202.2505.2019.TBL, z następującymi uwagami:

- obsługa komunikacyjna wg stanu istniejącego;
- obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających ul. Międzyparkowej elementów obsługi obiektu typu np.: schody, pochylnie, podjazdy, drogi pożarowe.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich zostały określone w § 2 pkt 7 rozporządzenia 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.2003.164.1589), w szczególności w zakresie ochrony 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, promieniowanie;
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABC..WXA na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 06.11.2019 r. wpłynął wniosek Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego Nr 3 im. Janusza Kusocińskiego, o ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie zaplecza sanitarno-administracyjnego na terenie MOS Nr 3, na działce ew. nr 18 z obrębem 5-02-01 przy ul. Międzyparkowej 4 w Warszawie.

W dniu 13.12.2019 r. złożono wniosek zamienny.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako inwestycja celu publicznego (art. 2 pkt 5¹ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2016.2147. ze zm.), który brzmi cyt.: art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są ... 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Stan prawny i faktyczny (istniejący) terenu

Teren objęty wnioskiem to działka ew. nr 18 z obrębem 5-02-01.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów: właściciel – Miasto st. Warszawa, trwały zarządca – Międzyszkolny Ośrodek Sportowy Nr 3 im. J. Kusocińskiego, opis użytków – inne tereny zabudowane „Bi”, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe „Bz”, powierzchnia – 40306 m².

Działka objęta wnioskiem znajduje się w północnej części Dzielnicy Śródmieście, w obszarze zabudowy usługowej (Stadion K.S. „Polonia”) i zieleni miejskiej (Park im. R. Traugutta i Szkolny Park im. J. Kusocińskiego), w kwartale ograniczonym ulicami: Międzyparkową, Słomińskiego, Bonifraterską. Na działce znajduje się istniejąca zabudowa kontenerowa i budynki MOS Nr 3, boiska, trybuny, drogi dojazdowe, parkingi, infrastruktura, zieleni.

Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego (według wniosku)

¹ Art. 2 pkt 5) „inwestycji celu publicznego” – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła finansowania, stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U.2018.2204 ze zm.)

Planowana inwestycja zakłada usunięcie istniejących obiektów kontenerowych i wykonanie nowej inwestycji w postaci parahistorycznego uzupełnienia wału (zachodnie skrzydło) jako docelowego obiektu administracyjno-sanitarnego wraz z dostosowaniem infrastruktury technicznej.

Projektowany budynek ma stanowić zaplecze administracyjno-sanitarne dla osób korzystających z infrastruktury MOS nr 3 (głównie dzieci i młodzież, członków klubu Varsovia) oraz dyrekcji i pracowników. Budynek będzie podłączony do miejskich sieci infrastrukturalnych: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, ciepłej, telekomunikacyjnej. Nowy obiekt będzie miał dwie kondygnacje i będzie wkomponowany w historyczny przebieg nasypu z projektu carskiego z XIX w. Szczegółowy przebieg przekroju nasypu oraz parametry projektowanego budynku zostaną ustalone na podstawie badań konserwatorskich na etapie projektu budowlanego. Budynek będzie miał jedną szklaną elewację, dach pokryty zielenią, kształtem odtwarzający nasyp z XIX w.

Przybliżone parametry planowanej inwestycji:

powierzchnia zabudowy – ok. 1400 m², powierzchnia użytkowa – ok. 1420 m², powierzchnia całkowita – ok. 2100 m², liczba kondygnacji – 2, maksymalna wysokość – ok. 12 m.

Planuje się utrzymanie wjazdu na działkę w dotychczasowym miejscu. Wejście główne do projektowanego budynku będzie znajdować się od strony północnej. W celu zapewnienia obsługi parkingowej planuje się wykorzystanie terenu po istniejących obiektach kontenerowych przewidzianego do rozbiórki oraz częściowo terenu istniejącego placu manewrowego. Parking będzie obejmował ok. 15 miejsc.

Działając zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonał 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.

Przeprowadzone analizy wykazały dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji. Warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie jednoczesne spełnienie warunków niniejszej decyzji oraz wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa (art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Postanowieniem z dnia 03.01.2020 r. znak: WZW.5151.1.2020.MP
- Zarządu Dróg Miejskich - pismem. znak: ZDM-TSR-OP.0202.2505.2019.TBL z dnia 31.12.2019 r.
- Wojewody Mazowieckiego – Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”. Potwierdzenie odbioru wystąpienia o uzgodnienie datowano w dniu 18.12.2019 r., zatem termin upłynął z końcem dnia 02.01.2020 r.
- Marszałka Województwa Mazowieckiego – Postanowieniem z dnia 31.12.2019 r. znak: WAW-

UO-4501.187.St.2019.PM.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Zgodnie z art. 53.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy i na stronie internetowej Dzielnicy Śródmieście (05-19.12.2019 r.), a Wnioskodawca i właściciel nieruchomości na której będzie realizowana inwestycja na piśmie w dniu 05.12.2019 r. Strony nie wniosły uwag.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych obligatoryjnych uzgodnień oraz że niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W tym świetle należało orzec jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Odwołania od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa.

Z dniem doręczenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* cyt.: „Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie”.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. jedn. Dz.U.2019.1000 ze zm.).

z up. Zarządu Dzielnicy Śródmieście
m.st. Warszawy
/-/ Marek Waclawek
Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Śródmieście

Projekt decyzji sporządziła:

/-/ mgr inż. Magdalena Deszczka
SGGW nr dyplomu MSGP/54/2004
z zakresu gospodarki przestrzennej

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego Nr 3 im. Janusza Kusocińskiego
[...]
2. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
3. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
4. Wydział Nieruchomości w/m
5. WAB – a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
2. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego- centralny rejestr decyzji