



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
MIASTA STOLECZNEGO 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

Zespół Ognisk Wychowawczych	
SEKRETARIAT	
WPLYNIEŁO	13.02.2013
	Numer
	Ilość załączników

Warszawa, dnia

11 LUT. 2013

UD-IX-WAB.6733.22.2012.EJO

DECYZJA Nr /CP/ŚRÓ/2013
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie: art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

- art. 50 ust 1, art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – t.j.)

zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 – t.j. z późn. zm)

po rozpatrzeniu wniosku Zespołu Ognisk Wychowawczych im. K. Lisieckiego „Dziadka” z siedzibą w Warszawie przy ul. Starej 4 z dnia 20 grudnia 2012 r.,

ustalam

warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku hoteliku na budynek wsparcia dziennego z częścią biurową Zespołu Ognisk Wychowawczych im. Kazimierza Lisieckiego „Dziadka”, na części działki ew. nr 20/2 w obrębie 5-02-06, położonej przy **ul. Starej 4** w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa usługowa (usługi szkolnictwa)¹ w zabudowie śródmiejskiej o przeważającej funkcji mieszkalnej z usługami w parterach.

Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego (według wniosku)

Charakterystyczne dane istn. budynku:

- powierzchnia zabudowy	ok. 666,0 m ²
- liczba kondygnacji nadziemnych / max wys.	II / max 7,0 m
- liczba kondygnacji podziemnych (pom. techniczne) I	
- powierzchnia całkowita łącznie	ok. 1430,0 m ²
- powierzchnia użytkowa łącznie	ok. 1050,0 m ²
- powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji:	
pomieszczenia placówek wsparcia rodzinnego	ok. 550 m ²
biura	ok. 500 m ²

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

O możliwości realizacji przedsięwzięcia przesądzi postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U.06.156.1118, ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12

¹ § 2 pkt 1 lit. b) 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.¹

kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 ze zm.).

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 ze zm.) – teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną.

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm.) – planowane przedsięwzięcie pozostaje bez wpływu na warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397) oraz nie kwalifikuje się do przeprowadzania 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. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.).

Przedmiotowy budynek leży na terenie Skarpy Warszawskiej, stąd zakwalifikowano ten teren, na podstawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy”, jako obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Oznacza to, w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że decyzję o warunkach zabudowy, wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do terenów, o których mowa powyżej. Jednak ze względu na charakter inwestycji (nie przewiduje się nowej zabudowy) odstąpiono od ww. uzgodnienia.

2.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.):

Teren inwestycji przy ul. Starej 4 znajduje się w obszarze:

- pomnika historii „Warszawa - historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii - Monitor Polski nr 50, poz. 423);
 - układu urbanistycznego ul. Starej wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-545 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 01.07.1965 r.;
- i w związku z powyższym objęty jest ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ww. ustawy.

Pismem z dnia 14.01.2013 r. organ zwrócił się do Stołecznego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji. W związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tzn. do dnia 01.02.2013 r., na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia i mieści się w ramach aktualnych umów z gestoraми mediów.

2.4.1. Obsługa komunikacyjna inwestycji

Teren inwestycji jest częścią działki ew. nr 20/2 z obrębu 5-02-06, która posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Mostowej poprzez działkę ew. nr 23/2 z obrębu 5-02-06, zakwalifikowaną jako tereny mieszkaniowe - Rybaki (własność m. st. Warszawy w administrowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście).

Obsługa komunikacyjna budynku na zasadach dotychczasowych od ul. Rybaki.

Istniejąca liczba miejsc postojowych: 10 (w tym 4 w garażu i 6 naziemnych na terenie własnym). Zarządca drogi pismem Nr ZTP-V-AO/620/OD-2/873/13 z dnia 22.01.2013 r. pozytywnie zaopiniował projekt niniejszej decyzji.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

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

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 tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Śródmieście oraz na stronie internetowej Urzędu (w dniach 08.01.2013r. – 22.01.2013 r.), a wnioskodawcę zawiadomiono na piśmie (pismo z dnia 08.01.2013 r.). Strony nie wniosły uwag.

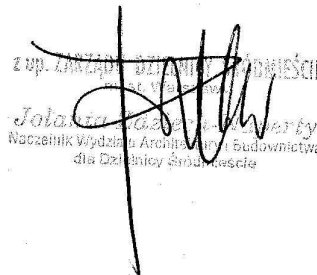
W tym świetle należało orzec jak na wstępie.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Elżbieta Józwik

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów

Nr wpisu – MA-1096



Pouczenie

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

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

Wygąśnięcie 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.

Informacje

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, tel.: +22/699 82 87, fax: +22/699 83 61

Załączniki:

załącznik Nr 1 - mapa w skali 1:500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem;

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Zespół Ognisk Wychowawczych im. K. Lisieckiego „Dziadka”
ul. Stara 4, 00-231 Warszawa;

Do wiadomości:

2. Wydział Nieruchomości w/m
3. a/a - WAB

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.

Planowane zamierzenie nie godzi w interesy osób trzecich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami **ABCDEFGHIJKLMNPRSTA** na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny będący integralną częścią niniejszej decyzji (załącznik nr 1).

UZASADNIENIE

W dniu 20.12.2012 r. Zespół Ognisk Wychowawczych im. K. Lisieckiego „Dziadka” wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w decyzji.

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przedmiotowa inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego.

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

Stan prawny terenu inwestycji

Działka ewidencyjna nr w 20/2 z obrębu 5-02-06 jest własnością m. st. Warszawy.

Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia

Nieruchomość oznaczona w ewidencji nr 20/2 w obrębie 5-02-06 u zbiegu ulic Starej i Mostowej, położona jest w centrum Warszawy na terenie historycznego Nowego Miasta, które jest częścią obszaru objętego ochroną prawną - pomnika historii „Warszawa - historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” w obszarze Skarpy Warszawskiej. Teren działki nr 20/2 ukształtowany jest w formie tarasów, zabudowany dwoma budynkami wolnostojącymi tzn. przedmiotowym budynkiem hoteliku i budynkiem administracyjno-biurowym z częścią mieszkalną od frontu ul. Starej, znajdującym się poza terenem inwestycji. Część rekreacyjna i sportowa Zespołu (boiska trawiaste i korty tenisowe) uzupełnione są zielenią towarzyszącą (drzewa i krzewy).

W ramach planowanej inwestycji wnioskodawca przewiduje przebudowę budynku hoteliku i jego zmianę sposobu użytkowania na budynek wsparcia dziennego z częścią biurową Zespołu Ognisk Wychowawczych im. K. Lisieckiego „Dziadka”. Nie przewiduje się zmian w bryle budynku.

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 – Dz.U.03.80.717 ze zm.).

W oparciu o art. 53 ust. 3 cyt. wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przeprowadzona analiza wykazała dopuszczalność planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

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

- Stołecznego Konserwatora Zabytków – uzgodnienie uważa się za dokonane w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający (art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

- Zarządu Terenów Publicznych – pismo Nr ZTP-V-AO/620/OD-2/873/13 z dnia 22.01.2013 r.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

