



ZARZĄD DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE

MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa, tel. (22) 338 08 11, faks (22) 338 01 85

zarzad@pragapld.waw.pl, www.pragapld.waw.pl

UD-VI-WAB-U.6733.20.2013.KPI

Warszawa, dnia 26.08.2013r.

DECYZJA Nr 19/Cp/PPd/2013

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie: art. 50 ust.1 art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012r., poz. 647), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 267), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2013r., poz. 594), art. 11 ust.3 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz.361 ze zm.), oraz § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz. 9485 ze zm.)

oraz art. 6 pkt. 6, ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651)

po rozpatrzeniu wniosku **Komendy Stołecznej Policji**, ul. Nowolipie 2, 00-150 Warszawa, złożonego w dniu 28.06.2013r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającego na rozbudowie budynku Komendy Rejonowej Policji Warszawa VII wraz z garażem podziemnym i parkingiem naziemnym przy **ul. Umińskiego 22** (działki ew. nr 4 i 5/1 z obrębem 3-06-06) w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

Granice obszaru planowanej inwestycji zaznaczono linią ciągłą i literami: **A-B-C-D-E-F-G-H-A** na mapie stanowiącej załącznik graficzny, będący integralną częścią niniejszej decyzji (zał. nr 1).

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Ogólna charakterystyka inwestycji

Planowana jest rozbudowa budynku Komendy Rejonowej Policji Warszawa VII wraz z garażem podziemnym i parkingiem naziemnym przy **ul. Umińskiego 22** (działki ew. nr 4 i 5/1 z obrębem 3-06-06) w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

Charakterystyczne dane projektowanego budynku o funkcji administracyjno-biurowej:

- powierzchnia zabudowy – 690 m²,
- powierzchnia zabudowy – 690 m²,
- wysokość – 18 m (5 kondygnacji),
- powierzchnia całkowita – 5085,43 m²
- powierzchnia użytkowa – 4682,95 m²

Przewidywana liczba miejsc parkingowych – 55 mp.

1.2. Stan prawny terenu inwestycji

Teren planowanej inwestycji stanowią działki ewidencyjne z obrębem 3-06-06:

- działka ew. nr 4 – rodzaj użytku: B, własność: Miasto Stołeczne Warszawa,
- działka ew. nr 5/1 – rodzaj użytku: Bi, własność: Skarb Państwa, władający: Komenda Stołeczna Policji.

1.3. Stan istniejący terenu inwestycji

Na terenie planowanej inwestycji o powierzchni 4768 m² (dz. ew. nr 4 – 1907m², dz. ew. nr 5/1 – 2861m²) znajduje się czterokondygnacyjny budynek Komendy Rejonowej Policji Warszawa VII przeznaczony do rozbudowy, zieleni wysoka i niska, drogi wewnętrzne oraz urządzone miejsca postojowe.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego t.j. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych miejscach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne /art. 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Warunek ten spełniać będą m.in. następujące ustalenia:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – na przedłużeniu linii zabudowy istniejącego budynku Komendy Rejonowej Policji Warszawa VII – ca 19,5 m od linii rozgraniczającej ul. Umińskiego, linię tę wkreślono na załączniku nr 1 do decyzji,
- wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30 % (łącznie część istniejąca i projektowana)



Handwritten notes: P. D. Kopalnie, N. 02/19.2013, Komisja, Krzysztof GŁ...

Vertical stamp: z up. ZARZĄDU DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE M. ST. WARSZAWY, Stała siełostateczna, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Południe 3204

Vertical stamps: URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, URZĄD DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE, WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA dla DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE, Zaświadcza, że z dniem 25.09.2013r., Decyzja Nr 19/Cp/PPd/2013 z dnia 26.08.2013r., Stała siełostateczna

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 25 %,
- szerokość elewacji frontowej – od strony ul. Umińskiego max. 50,0 m (łącznie część istniejąca i projektowana),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku max. 18,0 m (5 kondygnacji),
- geometria dachu – dach płaski.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu, rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) oraz ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

W przypadku naruszenia przepisów techniczno-budowlanych należy uzyskać odstąpienie od tych warunków w trybie przewidzianym w art. 9 cyt. ustawy Prawo budowlane.

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Przy planowaniu inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ochronę środowiska w szczególności ochronę gleb, wód, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu, ochronę przed hałasem, polami elektroenergetycznymi, wibracjami, z zachowaniem m.in. przepisów ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz uwzględnieniem przepisów zawartych z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

W przypadku kolizji projektowanego obiektu z zielenią występującą w rejonie inwestycji należy uzyskać pozytywną opinię Wydziału Ochrony Środowiska tuż. Urzędu. Opinię tą należy załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę.

Projektowana inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010r. Nr 213, poz. 1397). W związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej.

Podłączenie obiektu do sieci na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestor przedłożył wstępne warunki przydziału mediów wydane przez gestorów sieci:

- MPWiK w m.st. Warszawie S.A., w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, pismo DRZ-WWT/660/840/231198/13/3871 z dnia 16.07.2013r.,
- Dalkia Warszawa, w odniesieniu do możliwości przydziału ciepła, pismo DSP/PST/13/8796/1 z dnia 09.08.2013r.
- RWE Stoen Operator Sp. z o.o., w odniesieniu do możliwości zasilenia obiektu energią elektryczną, pismo ND/WK/04399/2013 z dnia 15.03.2013r.

Wnioskodawca, zgodnie z wymogiem art.61 ust. 5 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, załączył ww. warunki przydziału mediów, co spełnia warunek określony w art. 61 ust. 3 cyt. ustawy.

Dokumentacja projektowa wymaga uzgodnienia w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Sieci Uzbrojenia Terenu m.st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 28, 00-024 Warszawa (Rozp. Min. Rozwoju Region. i Bud. z dnia 2 kwietnia 2001r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej Dz.U. Nr 38 poz. 455).

Ewentualna przebudowa istniejących na terenie inwestycji sieci, kolidujących z planowaną inwestycją, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Umińskiego, będącej we władaniu Zarządu Dróg Miejskich.

Obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach (istniejący wjazd od ul. Umińskiego).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjęte Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006r, na terenie działki własnej należy zapewnić: 18 – 30 miejsc postojowych / 1000 m² pow. użytk. biur i urzędów.

Dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc / 100 miejsc postojowych dla samochodów.

3. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień

Inwestycja na etapie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego uzyskała wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa t.j:

- z Zarządem Dróg Miejskich - pismo ZDM-ZUOP-0202-1169-2-13/JOM z dnia 14.08.2013r. - który uzgadnia projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji i zgłasza następujące uwagi w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji:

- 1 – obsługa komunikacyjna od ul. Umińskiego wg stanu istniejącego,

2 – miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Umińskiego,

- z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Postanowienie nr 1588/P/NZW/13 z dnia 07.08.2013r. - planowana inwestycja znajduje się w rejonie km 507+500 rzeki Wisły, w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi według "Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej - Etap III - Rzeka Wisła", który obejmuje tereny narażone na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Rzędna zalewu wód o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat (1%) dla rozpatrywanego terenu, w przypadkach określonych powyżej wyniesie 85,35 m n.p.m. Kr. (7,39 m w warszawskim geodezyjnym układzie odniesienia).

Lokalizacja inwestycji na rozpatrywanym terenie narażonym na zalanie w w/w przypadkach może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, niemniej jednak żadne ograniczenia oraz zakazy na tych obszarach nie obowiązują. Inwestor podejmując decyzję o inwestycji powinien mieć świadomość istniejących zagrożeń.

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 5 stycznia 2011r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r. Nr 32, poz. 159) studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego.

4.Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

a/ pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,

b/ uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich,

c/ zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

5.Ponadto przeanalizowano

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjęte Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006r.

Zgodnie z ustaleniami Studium teren inwestycji położony jest na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich (M1.30 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług).

6.Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę,

- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 28.06.2013r. Komenda Stołeczna Policji w Warszawie złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku Komendy Rejonowej Policji Warszawa VII wraz z garażem podziemnym i parkingiem naziemnym przy ul. Umińskiego 22 (dz. ew. nr 4 i 5/1 z obr. 3-06-06) w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647) analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (Załącznik Nr 1) wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Planowana inwestycja na etapie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego uzyskała uzgodnienie:

- z Zarządem Dróg Miejskich,

- z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny udział, zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia, które zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 05.07.2013r. oraz na tablicy informacyjnej w Urzędzie m.st. Warszawy w Dzielnicy Praga-Południe w dniach 05.07.2013r.-19.07.2013r., zaś właściciele nieruchomości terenu inwestycji pismem z dnia 05.07.2013r.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Pouczenie

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 Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Praga-Południe, Urząd Dzielnicy Praga-Południe ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa, tel.+22 338-08-11, bezpośrednio lub za pośrednictwem poczty.

Jeżeli w związku z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zaoferowania działki zamiennej. Jeśli wartość nieruchomości uległa obniżeniu - może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, natomiast jeśli wartość nieruchomości wzrosła, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, która nie może być wyższa niż 30% wartości nieruchomości (Art. 58.2,36,37 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projekt decyzji sporządził
mgr inż. arch. Stanisław Zawadzki
Wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby
Architektów pod numerem MA-2244

Opracowano w:
Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe Urzędu m.st. Warszawy
ul. Grochowska 274 03-841 Warszawa,
tel.: +22/33-80-811

z up. ZARZĄDU DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE
M.ST. WARSZAWY
Stanisław Zawadzki
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe
-3204-

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - mapa w skali 1:500 z oznaczeniem granic terenu inwestycji

Otrzymują:

1. Komenda Stołeczna Policji
ul. Nowolipie 2
00-150 Warszawa
2. Zarząd Dróg Miejskich
ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa
3. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 7/9
4. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami
Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Praga-Południe w/m
5. Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe Urzędu m.st. Warszawy
Urząd Dzielnicy Praga-Południe, ul. Grochowska 274
03-841 Warszawa, tel.: + 22/338-08-11 a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy w/m
2. Wydział Infrastruktury
dla Dzielnicy Praga-Południe Urzędu m.st. Warszawy w/m.
3. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Architektury
i Planowania Przestrzennego - Rejestr decyzji

