



Zarząd Dzielnicy Praga-Północ Miasta Stołecznego Warszawy

03-708 Warszawa, ul. Ks. Ignacego Kłopotowskiego 15,
Tel. 22 443 79 01, 22 443 79 02, 22 443 79 03, faks: 22 443 79 04
www.praga-pn.waw.pl, ppn.wom@um.warszawa.pl

UD-VII-WAB.6730.47.2015.RKL

Warszawa, 12.02.2016 r.

DECYZJA Nr 8 / PrPn / 2015 O WARUNKACH ZABUDOWY.

Na podstawie:

art. 59, art. 60 oraz art. 61 Ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz.U. 2015 poz. 199 ze zm.), art. 104 i art. 107 ustawy z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23), w związku z art. 11 ust. 3 Ustawy z 15.03.2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2015 r. poz. 1438) oraz § 17 Uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z 18.12.2008 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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Stołecznego Zarządu Rozbudowy Miasta, z 19.12.2015 r., uzupełnionego 11.02.2015 r., podjętym kontynuowaniem na mocy decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o nr KOC/2779/Ar/15 z 24.09.2015,

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającej na rozbudowie 2 budynków: administracyjno - biurowego i gospodarczego, dobudowie łącznika, wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele placówki opiekuńczo - wychowawczej i zamieszkania zbiorowego na działce o nr ewidencyjnym 20 z obrębem 4-12-02, przy ul. 11 Listopada 13/15 w dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.

Na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 będący integralną częścią niniejszej decyzji oznaczono:

- Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji - linią ciągłą i literami od A do D

1. WARUNKI I SZCZEGÓLWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Projekt zakłada dobudowę łącznika do istniejącego budynku administracyjnego oraz gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki o nr ew. 20. Ponadto zakłada zmianę sposobu użytkowania budynków na placówkę opiekuńczo - wychowawczą i zamieszkania zbiorowego.

Warunki kształtowania zabudowy, w tym parametry, cechy i wskaźniki:

- a). Linia zabudowy – nieprzekraczalna, od strony ul. 11 Listopada w przedłużeniu linii zabudowy istniejącego budynku, zgodna z art. 43.1 Ustawy o drogach publicznych,
- b). maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – do 45%,
- c). szerokość elewacji frontowej – od 21 m do 31 m.
- d). maksymalna wysokość zabudowy – do 7 m n. p. t. (I kondygnacja)
- e). geometria dachu – dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i dachów o średnim kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki budowlanej – 25% wg przepisów rozporządzenia j.n.

Szczegółowe rozwiązanie dla planowanej inwestycji 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 (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) oraz Ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9.11.2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren planowanej inwestycji znajduje się w odległości 1400 m od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000

Dolina Środkowej Wisły PLB 140004.

Zgodnie z art. 96.1 ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na wyżej wymieniony obszar i nie stwierdził potencjalnie znaczącego wpływu planowanej inwestycji na ten obszar.

Warunki obowiązujące:

- a). W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74.1 Ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska t. j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.);
- b). 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. 75.1 Prawo ochrony środowiska);
- c). Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75.2. Prawo ochrony środowiska);
- d). Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75.3 Prawo ochrony środowiska);
- e). Właściwy organ administracji w pozwoleniu na budowę szczegółowo określa zakres obowiązków, o których mowa w art. 75 ust. 1 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (art. 75.4. Prawo ochrony środowiska);
- f). W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Prezydenta m. st. Warszawy (z upoważnienia Prezydenta, za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Praga-Północ) wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 Ustawy o ochronie przyrody (t. j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.). Projekt gospodarki zielenią opiniuje Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Praga-Północ.
- g). Ogólne zasady gospodarowania odpadami – wg. Działu II, Rozdział 1 i 2 Ustawy z 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.)
- h). w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem obowiązuje wymóg spełnienia warunku § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.).

Ochrona przed powodzią

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach, które wymienione są w art. 88d ust. 2 ustawy z 18.07.2001 Prawo wodne (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.) tj. na obszarach:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy Prawo wodne):
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 18, stanowiące działki ewidencyjne;
 - pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:
 - zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego.

Regionalny Dyrektor Zarządu Gospodarki Wodnej postanowieniem nr 2348/P/NZW/15 z 06.11.2015r. umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia niniejszej decyzji. W uzasadnieniu stwierdził:

Wykonanie opisanych we wniosku obiektów nie wymaga uzyskania takiego pozwolenia, gdyż nie zachodzi żaden z przypadków, w których organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

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

Teren inwestycji nie podlega przepisom Ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. 2014. poz. 1446).

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskich sieci inżynierskich. Zapotrzebowanie na media w zakresie:

- dostaw energii elektrycznej,
- dostaw wody i odprowadzenia ścieków,
- dostaw ciepła,
- według istniejących warunków i przydziałów dla budynku.

Ustawa z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. Nr 193 z 2010 r., poz. 1287 ze zm.):

Art. 28b.1 Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast oraz w pasach drogowych na terenie istniejącej lub projektowanej zwartej zabudowy obszarów wiejskich, uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do:

- przyłączy;
- sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej.

(Dokumentację projektową opiniuje Prezydent m. st. Warszawa na naradzie koordynacyjnej Wydziału Obsługi Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej (BG-ZUDP) Biura Geodezji i Katastru, ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa /Zarz. Nr 6378/2014 Prezydenta m. st. Warszawy z 21.07.2014 r./ Na wniosek inwestora lub projektanta sieci, uzasadniony potrzebą wyeliminowania zagrożeń możliwej kolizji między sytuowanymi na danym terenie sieciami infrastruktury technicznej, przedmiotem narady koordynacyjnej może być również sytuowanie proj. przyłączy.)

Ew. przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2015 poz. 460):

Art. 35.3 Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.

Obsługa komunikacyjna – wjazd z ul. 11 Listopada, miejsca postojowe na terenie własnym inwestycji wg stanu istniejącego.

Zarząd drogi powiatowej ul. 11 Listopada, Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie, pismem ZDM-ZUOP-0202- 235-2-15/JOM z 26.02.2015 r., uzgodnił zamierzenie z następującymi uwagami:

- obsługa komunikacyjna od ul. 11 Listopada wg stanu istniejącego,
- miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. 11 Listopada,
- 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. W szczególności uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

Na etapie ubiegania się o pozwolenie na przebudowę sieci należy uzyskać stosowne decyzje i uzgodnienia od zarządcy drogi (Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie, ul. Chmielna 120, 00 - 801 Warszawa).

Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać opinię Inżyniera Ruchu w zakresie organizacji ruchu drogowego na czas wykonywania robót budowlanych, ul. Sołec 48, 00-801 Warszawa.

W przypadku konieczności zmiany organizacji ruchu komunikacji miejskiej projekt należy uzgodnić z Zarządem Transportu Miejskiego – 00-848 Warszawa ul. Żelazna 61.

2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

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

- 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.
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) na etapie

projektowania i budowania obiektu budowlanego należy zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

3. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI.

Niniejsza decyzja wygasa, w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 65. 1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

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

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

UZASADNIENIE.

19.12.2014 r. wnioskodawca, Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta, złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie 2 budynków: administracyjno- biurowego i gospodarczego, dobudowie łącznika, wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele placówki opiekuńczo - wychowawczej i zamieszkania zbiorowego, na działce o nr ew. 20 w obrębie 4-12-02 przy ul. 11 Listopada 13/15, o powierzchni całkowitej ok. 1114 m². Działka o nr ew. 20 jest własnością m.st. Warszawy.

Stan istniejący terenu inwestycji – teren zabudowany budynkiem administracyjnym oraz zabudowaniami gospodarczymi i garażowymi, w najbliższym sąsiedztwie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynek administracyjny, teren komunikacyjny, zieleni.

Przeprowadzono jw. analizę stanu faktycznego i prawnego terenu oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wg art. 53.3. Zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wniosków z analizy obszaru /załącznik nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu warunków art. 61.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone analizy wykazały możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów Prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę. Na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji uzyskano niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa.

W postępowaniu stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i warunkami przeprowadzonych uzgodnień a ustalenia niniejszej decyzji odpowiadają wymaganiom inwestora określonym we wniosku.

W postępowaniu administracyjnym zapewniono stronom czynny udział:

- Przekazano zawiadomienie o wszczęciu postępowania z 09.02.2015 r.
- Przekazano zawiadomienie z 11.03.2015 r. o zebraniu dowodów w postępowaniu.
- Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości 11 Listopada 15 w piśmie z dnia 03.03.2015 r. wniósł protest, wskazując na różnice w przeznaczeniu działki z zapisami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- W piśmie z 25.03.2015 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości 11 Listopada 15 podtrzymał złożony protest, sugerując zawieszenie postępowania do czasu uchwalenia planu.
- W przedmiotowej sprawie organ wydał Decyzję Nr 16/Pr.Pn/2015 dnia 1.04.2015 r. o warunkach zabudowy.
- W piśmie z 20.04.2015 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości 11 Listopada 15, za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Praga-Północ, wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.
- Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z 30.09.2015 r. uchyliło decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I instancji.
- Przekazano zawiadomienie o kontynuowaniu postępowania z 22.10.2015 r.
- Przekazano zawiadomienie o zebraniu dowodów z 09.12.2015 r.

W świetle powyższego, należało orzec jak w sentencji.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27.03.2003 r. (Dz. U z 2012 r. poz. 647 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać bezpośrednio lub za pośrednictwem poczty w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ, ul. Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa.

Zwolniono z opłaty skarbowej wg § 7 Ustawy z 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej, j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 783 ze zm.

Projekt decyzji sporządził i opracował mgr inż. arch. Rafał Klos.

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Praga Północ
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga Północ
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga Północ

Załączniki:

1. załącznik nr 1 – mapa w skali 1:500 z określeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. załącznik nr 2 – analiza obszaru (część graficzna oraz część opisowa).

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Praga Północ
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga Północ

Informuję, że z dniem 3.03.16
Decyzja Nr 3/P.P. z 2016 r. stała się ostateczna

Naczelnik
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla Dzielnicy Praga Północ
Rafał Klos

Otrzymują

1. Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta, ul. Senatorska 29/31, 00-099 Warszawa
2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, ul. Czerniakowska 16, Warszawa
3. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości „11 Listopada 15”, ul. 11 Listopada 15/10, 03 – 435 Warszawa
4. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ, w/m

Do wiadomości:

1. ZGN Praga-Północ, 03-719 Warszawa, ul. Jagiellońska 23
2. M. st. Warszawa, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, rejestr decyzji, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
3. M. st. Warszawa, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ, A/A