



PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

Znak: **AW-D-I.7331-1/04**

MBo/1247

Warszawa, dnia?..?...

DECYZJA Nr L K /2004
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 (Dz.U.z 2003r. Nr 80, poz. 717),

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

art. 39 ust. 1 i art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.),

w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz. U. nr 41 poz. 361 z 2002 r. z późn. zm.),

oraz

art. 6 pkt 2, 3, 6, 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000r. z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku:

Prokuratury Rejonowej w Warszawie

reprezentowanej przez
Pana Andrzeja Sidora

złożonego w dniu 26.04.2004r.

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie budynku prokuratury rejonowej Warszawa- Żoliborz i Prokuratury Rejonowej Warszawa- Wola z infrastruktura techniczną zlokalizowanej na części działki **nr ew. 2** z obrębów **6-10-07** i części działki nr **ew.11** z obrębów **6-10-06** położonych **przy ul. Kocjana 3** w Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami **ABC....UA** na mapie stanowiącej załącznik graficzny będący integralną częścią niniejszej decyzji /załącznik nr 1/.

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na części działki nr ew. 2z obrębów 6-10-07 i części działki nr ew.11 z obrębów 6-10-06 pomiędzy budynkiem archiwum Prokuratury Okręgowej (dawna łaźnia) o wysokości 1 kondygnacji i dwukondygnacyjnym budynkiem centralnego magazynu (archiwum) Prokuratury Okręgowej. Odległość między budynkami wynosi ok. 36 m. Teren pomiędzy budynkami jest utwardzony (betonowa nawierzchnia), ogrodzony, na terenie znajdują się betonowe mury oporowe.

1.2. Stan prawny terenu i bezpośredniego sąsiedztwa

Według ewidencji gruntów:

działka nr ew. 2 z obrębu 6-10-07 jest własnością Skarbu Państwa we władaniu Ministerstwa Sprawiedliwości,

działka nr ew. 11 z obrębu 6-10-06 jest własnością Skarbu Państwa we władaniu Huty L.W. spółka z o.o. i Nadwiślańskich Jednostek Wojskowych

działki sąsiednie są własnością Skarbu Państwa we władaniu Huty LW spółka z oo i Nadwiślańskich Jednostek Wojskowych oraz Szefostwa Służb Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu Stołecznego.

1.3. Ogólna charakterystyka inwestycji według wniosku

Zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa podpiwniczonego budynku 4-kondygnacyjnego, nadbudowa o jedną kondygnację budynku archiwum wraz z infrastrukturą techniczną przebudowa istniejącej drogi dojazdowej, podjazdów i budowa miejsc parkingowych dla obsługi projektowanej inwestycji.

- powierzchnia zabudowy - ok. 1 210 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna- ok. 500m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych/wysokość - 4 / ok. 15m
- liczba kondygnacji podziemnych -1
- kubatura 14 000 m
- powierzchnia całkowita podziemna- ok. 714, 5 m²
- powierzchnia nadziemna- ok. 3 961,5 m²
- powierzchnia całkowita łącznie- ok. 4 676 m²
- powierzchnia użytkowa łącznie- 2 937 m²
- przewidywana liczba miejsc postojowych naziemnych: ok. 36.

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

2.1 Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w oparciu o Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717)

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

2.2. Ograniczenia i warunki w zakresie usytuowania projektowanej inwestycji.

Przy sytuowaniu inwestycji na działce budowlanej powinny być zachowane odległości, określone w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690) **oraz przepisy działu VI Bezpieczeństwa pożarowego- rozdz. 3 dotyczące stref pożarowych i oddzielen przeciwpożarowych (m.in. § 232 ust 1 i 4) oraz rozdz. 7 dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe (m.in. § 272 ust. 3).**

- § 206 ust. 2 ww Rozporządzenia: *Realizacja inwestycji powinna być poprzedzona oceną techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.*

2.3. Warunki i wymagania dotyczące ochrony przyrody w oparciu o art. 47 Ustawy z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1079 z późn. zm.)

Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów albo ich zespołów, mogą być wykonywane wyłącznie w sposób nieszkodzący *drzewom* lub krzewom."

Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wydanym na wniosek władającego, z tym że organ może uzależnić zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienie drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami"

W związku z przepisami prawa dotyczącymi wymogów obronnych i obrony cywilnej dokumentację budowlaną przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie (Pl. Bankowy 3/5)

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Projektowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej infrastruktury technicznej, Podłączenia do istniejącej miejskiej sieci inżynieryjnej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem, w zakresie określonym we wniosku złożonym przez inwestora, z warunkami poszczególnych gestorów sieci odnośnie:

wodociągów i kanalizacji,
energetyki,
telekomunikacji.

Należy uwzględnić warunki techniczne, które zostaną określone w umowie zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Dokumentacja projektowa wymaga uzgodnienia w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Sieci i Uzbrojenia Terenu m. st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 28, 03-411 Warszawa (Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 2 kwietnia 2001r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej Dz.U. Nr 38 poz. 455).

Przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2.5 Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna inwestycji istniejącym wjazdem od ul. Kocjana.

Na etapie projektu budowlanego należy uzyskać opinię Zarządu Dróg Miejskich ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa, w zakresie organizacji ruchu drogowego Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy, ul. Chmielna 124, 00-801 Warszawa.

Zgodnie z założonym programem funkcjonalnym i użytkowym przedstawionym przez wnioskodawcę w „analizie funkcjonalno- przestrzennej projektowanego budynku Prokuratury Rejonowej.....” przewidziane 34mp należy uzgodnić z Inżynierem Ruchu m. st. Warszawy, ul. Chmielna 124, Warszawa.

3. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych.

Projekt budowlany powinien spełniać warunki wynikające z m. innymi następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 207 poz.2016.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz.690 z póź. zm. - Dz.U. z 2004r. Nr 109, poz. 1156;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 1 marca 1999 r. w sprawie zakresu, trybu i zasad uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 1999 Nr 22, poz. 206 r.).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznej, obrotu energią elektryczną świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. z 2000r. Nr 85 poz. 957)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 sierpnia 2000r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych, obrotu ciepłem, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. z 2000r. Nr 72 poz. 845)
- Rozporządzenie Ministra Łączności z dnia 4 września 1997r. w sprawie wymagań

technicznych i eksploatacyjnych dla urządzeń, linii i sieci telekomunikacyjnych zakładanych i używanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997r. Nr 109 poz. 709 z późn. zm.)

- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 listopada 1998r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 1998r. Nr 140, poz. 906),
- Ustawa o ochronie przeciwpożarowej z dn. 24 sierpnia 1991r. (Dz. U. z 1991r. Nr 81, poz. 351 z późn. zmian.),
- Ustawa o Inspekcji Sanitarnej z dnia 14 marca 1985 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 1998 r. Nr 90, poz. 575 z późn.zm.).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 1997r. Nr 129, poz. 844).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2001 r Nr 38, poz.455),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2004 r. Nr 92, poz.880),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U.Nr 100 z 2000 r., poz. 1086 z póź.zm).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2.04.2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U. Nr 38 z 2001 r. poz.455).
- Ustawa z dnia 21 lipca 2000 r. *prawo telekomunikacyjne* (Dz. U. z 2000r. Nr 73 poz. 852 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz 348 z późn. zm.),
- Zarządzenie Ministra Łączności z dnia 12 marca 1992r. w sprawie zasad i warunków budowy linii telekomunikacyjnych wzdłuż dróg publicznych, wodnych, kanałów oraz w pobliżu lotnisk i w miejscowościach, a także ustalania warunków, jakim te linie powinny odpowiadać (Monitor Polski z 1992r Nr 13 poz. 95)

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej wody,
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.

5. Wpływ inwestycji na środowisko

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2002r. nr 179, poz. 1490) projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami **ABC....IJA** na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny będący integralną częścią niniejszej decyzji / załącznik nr 1/

7. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

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

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717) wnioskodawca złożył wnioski o ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na: *budowie budynku prokuratury rejonowej Warszawa- Żoliborz i Prokuratury Rejonowej Warszawa- Wola z infrastruktura techniczną zlokalizowanej na części działki nr ew. 2 z obrębku 6-10-07 i części działki nr ew.11 z obrębku 6-10-06 położonych przy ul. Kocjana 3 w Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy.*

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art. 6 pkt 2, 3, 6,10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000r. z późn. zm.)

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

Przeprowadzona w oparciu o art. 53.3 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, 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.

Warunki niniejszej decyzji mają również na względzie ochronę interesów osób trzecich wymienionych w pkt. 4.

Zgodnie z art. 10 § 1 i stosownie do art. 61 § 4, Kodeksu postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny udział w postępowaniu na etapie ustalania warunków zabudowy zawiadamiając wszystkie strony o toczącym się postępowaniu.

W tym świetle, należało orzec jak wyżej.

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

dziatki 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% wzrostu nieruchomości (art. 58.2, 36, 37 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

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 Delegaturze Biura Naczelnego Architekta Miasta Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo, Urząd Dzielnicy Bemowo, ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa, tel.: +22/5337571, fax: +22/665 62 60.

Opłata skarbowa od wniesionego odwołania wynosi 5,00 zł. oraz 0,50 zł. za każdy załącznik.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze, dla którego podjęta została Uchwała Rady Miasta st. Warszawy Nr **IV/38/02** z dnia 23.12.2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Leśny i Osiedle Groty, położonych w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.

Projekt decyzji sporządził

mgr inż. arch. Andrzej Marczak członek Izby Architektów

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów.

Nr wpisu :MA- 0511



Z up. PREZYDENTA
m. st. Warszawy

Andrzej Marczak
Gł. Specjalista w Delegaturze Biura Naczelnego Architekta Miasta
w Dzielnicy Bemowo

załączniki

1. Mapa zasadnicza w skali **1:500** z oznaczeniem terenu inwestycji literami **ABC....JA** obejmująca **1 arkusz** oznaczony jako załącznik nr 1.
2. Niniejsza decyzja zawiera **6** stron z tekstem i załącznik nr 1, stanowiący jej integralną część.

Wnioskodawca:

Prokuratura Okręgowa w Warszawie
reprezentowana przez
Pana Andrzeja Sidora
ul. Krakowskie Przedmieście 25,00-951 Warszawa

pozostałe strony postępowania

2. Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa
ul. Koszykowa 6a, 00-564 Warszawa

3. Ministerstwo Sprawiedliwości
ul. Al. Ujazdowskie 11, 00- 950 Warszawa

4. Huta L.W. spółka z o.o.
ul. Kasprowicza 132, 01- 949 Warszawa

Do wiadomości:

5. Stołeczny Zarząd Infrastruktury
Al. Jerozolimskie 97, 00- 909 Warszawa
6. Nadwiślańskie Jednostki Wojskowe MSW
ul. Podchorążych 38, 00- 463 Warszawa
7. Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Bemowo w miejscu
8. a /a Delegatura Biura Naczelnego Architekta Miasta
Urzędu m. st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo
Urząd Dzielnicy Bemowo, ul. Powstańców Śląskich 70,
01- 381 Warszawa, tel.: +22533 75 71, fax: +22533 79 35