



ZARZĄD DZIELNICY PRAGA-POŁUDNIE

MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa, tel. (22) 443 52 01, faks (22) 443 55 37

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

UD-VI-WAB-U.6730.92.2015.MWR

Warszawa dnia, 03.03.2017 r.

DECYZJA Nr 11/WZ/PPd/2017 o warunkach zabudowy

Na podstawie: art. 59 ust.1 art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 j.t.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2013.267 j.t.), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.), 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.)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 25.08.2015r., uzupełnionego w dniu 28.10.2015r. oraz skorygowany w dniach 10.11.2015r., 10.03.2016r. oraz 05.09.2016r. przez Atrium Promenada 2 Sp. z o.o. - obecnie: Atrium Poland 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Promenada 2 Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie (al. Jerozolimskie 148), działającą przez Pełnomocnika, Panią Justynę Sylwestrzak o ustalenie warunków zabudowy

u s t a l a m

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perkuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej, na gruncie oznaczonym jako działki ewidencyjne 29/1-cz., 41/4-cz., 45-cz. z obrębem 3-05-23 oraz części dz. ew. nr 1, 18, 19, 26 i 27 z obrębem 3-05-24, na terenie Dzielnic Praga-Południe w Warszawie.

Linie rozgraniczające terenu inwestycji oznaczono literami: **AA'B'C'BCDEFGHIJKLMNA** na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny, będący integralną częścią niniejszej decyzji /załącznik nr 1/.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

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

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tj. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach 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 zasady rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, wynikające z dokonanej analizy obszaru, zgodnie z Załącznikiem Nr 2 do niniejszej decyzji, sporządzonym zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1588 - tekst pierwotny).

Ze względu na charakter inwestycji – budowę drogi, która nie tworzy nowej zabudowy kubaturowej – nie wyznacza się:

- maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- szerokości elewacji frontowej,
- geometrii dachu.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji – budowę obiektu niekubaturowego, szerokość projektowanej jezdni o nawierzchni utwardzonej ustala się na 6 m, długość ok. 230 m, natomiast szerokość chodników na min. 2 m.

Planowana inwestycja nie może ograniczać i pogarszać warunków inwestowania i zabudowy działek w bezpośrednim sąsiedztwie.

Szczegółowe usytuowanie planowanego zamierzenia 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.Nr 75 poz.690 ze zm./ oraz Ustawy Prawo budowlane /tekst jedn. Dz.U.Nr 207 z 2003r.poz.2016 z późn.zm/.

W przypadku naruszenia przepisów technicznych należy uzyskać odstępstwo od tych warunków w trybie przewidzianym w art. 9 cyt. ustawy Prawo budowlane.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Projektowana inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397). W związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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. Nr 25 z 2008r. poz. 150 z późn. zm.) oraz uwzględnieniem przepisów zawartych z art. 5 ust. 1 cyt. ustawy Prawo budowlane.

W przypadku kolizji projektowanego obiektu z istniejącą zielenią, inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę winien dołączyć zezwolenie Wydziału Ochrony Środowiska tut. Urzędu na usunięcie istniejącej zieleni.

Inwestor we wniosku o pozwolenie na budowę powinien określić wielkość mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji (art. 21 ustawy o odpadach – Dz. U. Nr 62 z 2000r. poz. 628 z późn. zm.).

Wg informacji zawartej w piśmie Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu m.st. Warszawy z dnia 9.X.2015r. znak: UD-IV-WAB-A.670.1249.2015.MRU na terenie Warszawy nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Jak wynika z zawartego w powyższej informacji wykazu zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie m.st. Warszawy (stan na dzień 30.VI.2015r.) na obszarze dzielnicy Praga-Południe nie występują w/w zakłady.

1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w zasięgu infrastruktury miejskiej.

Inwestor planuje wykorzystanie istniejącej infrastruktury dla potrzeb projektowanej inwestycji.

Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji winien spełniać odpowiednio warunki określone w ustawie z dnia 27.04.2001 r. „Prawo ochrony środowiska” – m.in. 3 pkt. 38 i art.180 (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.) oraz przepisy określone w ustawie z dnia 18.07.2001 r. „Prawo wodne” – m.in. 9 ust. 1 pkt.14 , art.29 i art.39, (J.t.Dz.U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm).

1.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Ostrobramskiej oraz do ul. Perkuna.

Ze względu na charakter inwestycji oraz jej usytuowanie – budowa drogi – nie wyznacza się wskaźnika miejsc parkingowych.

2. 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,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich,
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

3. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

1. Zarządcą drogi (ul. Ostrobramska): Zarządem Dróg Miejskich: ZDM-UIE-OP.0202.1955.2016.TBL

z dnia 21.12.2016r. uzgadniające projekt decyzji i zgłaszające następujące warunki w zakresie planowanej inwestycji:

- zjazd z drogi powinien odpowiadać wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- nie dopuszcza się realizacji dodatkowych włączeń do ul. Ostrobramskiej, należy wykorzystać istniejący zjazd;
- budowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.

2. Zarządcą drogi (ul. Perkuna): Burmistrzem Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy: pismo z dnia 29.11.2016r., opiniujące pozytywnie projekt decyzji w części dotyczącej warunków obsługi w zakresie komunikacji z drogą gminną – ul. Perkuna.

Uzgodnienia projektu decyzji dokonano w formie opinii, ponieważ zarządca drogi i organ ustalający lokalizację inwestycji publicznego działają w ramach jednego organu jakim jest Urząd m. st. Warszawy, a art. 106 kpa stanowi: § 1. Jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ (wyrażenia opinii lub zgody albo wyrażenia stanowiska w innej formie), decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ § 5. Zajęcie stanowiska przez ten organ następuje w drodze postanowienia, na które służy stronie zażalenie.

3. Z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie: Postanowienie 2901/P/NZW/16 z dnia 02.12.2016r. uzgadniające projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

„... planowana inwestycja znajduje się w rejonie km 427+600 rzeki Wisły, na podstawie map zagrożenia powodziowego. Obszar objęty inwestycją znajduje się w zasięgu strefy o głębokości zalewu pomiędzy 0,5-2,0m. Maksymalna rzędna zwierciadła wody dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału wynosi ca 85,67m n.p.m. Kr.

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.”

4. Uzgodnienia wynikające z innych przepisów odrębnych.

Projekt budowlany winien spełniać wymogi wynikające z art. 5 ust. 1 pkt 9 Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 2013.1409).

5. 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.

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

Uzasadnienie

W dniu 25.08.2015r. Inwestor złożył wniosek dla inwestycji polegającej na budowie drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perkuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej, na gruncie oznaczonym jako działki ewidencyjne 29/1-cz., 41/4, 45-cz. z obrębu 3-05-23 oraz części dz. ew. nr 1, 18, 19, 26 i 27 z obrębu 3-05-24, na terenie Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie.

Powyższy wniosek uzupełniono w dniu 28.10.2015r. oraz skorygowano w dniach 10.11.2015r., 10.03.2016r. oraz 05.09.2016r.

Teren planowanej inwestycji stanowią działki ewidencyjne nr:

- 29/1-cz. z obrębu 3-05-23 - użytek o symbolu dr (drogi) - własność Skarb Państwa, zarządca – Zarząd Dróg Miejskich.
- 1-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu dr (drogi) - własność Skarb Państwa, zarządca – Zarząd Dróg Miejskich.
- 18-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu Ba (tereny przemysłowe) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.

- 27-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu Bi (inne tereny zabudowane) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 41/4-cz. z obrębu 3-05-23 - użytek o symbolu dr (drogi) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 45-cz. z obrębu 3-05-23 - użytek o symbolu Ba (tereny przemysłowe) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.

Zgodnie z charakterystyką inwestycji określoną we wniosku, Inwestor planuje budowę drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perkuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej.

Planowane przez Inwestora parametry inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: ca 5200 m²,
- długość planowanej inwestycji : 226 m,
- szerokość jezdni: 6 m,
- szerokość chodnika: min. 2 m,
- jezdnia o nawierzchni utwardzonej

Po wschodniej stronie terenu inwestycji znajdują się budynki handlowo-usługowo-biurowe oraz parking naziemny wielostanowiskowy (C.H. Promenada). Po stronie zachodniej usytuowane są budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki biurowe. Od strony północnej teren inwestycji graniczy z działkami drogowymi (ul. Ostrobramska). Po stronie południowej usytuowane są budynki handlowo-usługowe oraz ciąg komunikacyjny – łącznik z ul. Nowaka-Jeziorańskiego.

Planowana inwestycja jest zgodna ze sposobem zagospodarowania analizowanego obszaru i stanowi kontynuację oraz uzupełnienie jego funkcji.

W trakcie prowadzonego postępowania:

- zawiadomiono strony o projektowanej inwestycji: zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia: 10.11.2015r., informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków.
- w dniu 18.12.2015r. do tuł. Wydziału wpłynęło pismo strony postępowania - Inwestycje Polskie Trzy Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Inwestycje Polskie Sp. z o.o.) zgłaszającej uwagi dotyczące planowanej inwestycji. W piśmie tym strona podnosi następujące kwestie:
 - Intensywny ruch, który będzie odbywał się w bezpośredniej bliskości usytuowanych na parterze i poziomie -1 pomieszczeń studyjnych należących do Telewizji Polsat Sp. z o.o. skutkować może drganiem i hałasem uniemożliwiającym prawidłową ich pracę. Ponadto proponowana przebudowa układu komunikacyjnego może spowodować zwiększenie zanieczyszczenia powietrza w rejonie czepni dla układu wentylacyjnego budynku.
 - Ze względu na charakter prowadzonej przez Telewizji Polsat Sp. z o.o. działalności w budynku przy ul. Ostrobramskiej 77, budynek ten należy zaliczyć do kategorii obiektów strategicznych, podlegających szczególnej ochronie służb bezpieczeństwa. Usytuowanie planowanej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie wejść oraz ciągów komunikacyjnych może mieć realny wpływ na bezpieczeństwo ww. obiektu.
- w dniu 19.09.2016r. do tuł. Wydziału wpłynęło pismo strony postępowania – Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” działającej przez Pełnomocnika, radcę prawnego Pana Macieja Ligiera z Kancelarii Radcowskiej Bąkowski zgłaszającego uwagi dotyczące planowanej inwestycji. W piśmie tym strona podnosi następujące kwestie:
 - Organ wydając decyzję w przedmiocie warunków zabudowy powinien kierować się wytycznymi określonymi w art. 10 ustawy. W szczególności organ powinien uwzględnić dotychczasowe przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenu.
 - W okolicy planowanej przebudowy drogi znajduje się jedynie droga o charakterze osiedlowym, której pierwotnym przeznaczeniem było umożliwienie mieszkańcom osiedla Perkun swobodnego dostępu do ich mieszkań. Ulica Perkuna nie jest przystosowana do obsługi centrum handlowego Promenada.
 - W okolicy ul. Perkuna znajdują się m.in. budynki wielkomieszkaniowe, plac zabaw dla dzieci, przedszkole oraz ogródki działkowe. Rozbudowa tej drogi zmieni jej pierwotne przeznaczenie i dotychczasowy sposób korzystania z niej.
 - Rozbudowa spowoduje również znaczne zwiększenie ruchu pojazdów co może stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia korzystających z tych terenów osób.
 - analiza przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona nie tylko od stwierdzenia, czy inwestycja spełnia ustawowy wymóg „dobrego sąsiedztwa”, ale również od spełnienia warunków związanych z obsługą planowanej inwestycji. Powołuje się przy tym na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 2 lipca 2014r. II SA/Po 85/14.

- w związku z prawdopodobnym zwiększeniem ruchu na ulicy Perkuna, poruszono kwestie: zatoru komunikacyjnego, braku miejsc postojowych, bezpieczeństwa pieszych oraz rowerzystów, a także ochrony przed hałasem.

W odniesieniu do uwag złożonych przez strony postępowania, należy stwierdzić, że postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego, w którym organ bada zamierzenie inwestycyjne w kontekście ładu przestrzennego, czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi jedynie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa (por. wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2012 r., sygn. akt II OSK 2075/10, LEX nr 1138058). Celem więc decyzji o warunkach zabudowy jest wytyczenie podstawowych, ogólnych kierunków projektowanej inwestycji budowlanej, której uszczegółowienie następuje na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Dopiero organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę będzie oceniał, czy projektowany obiekt spełnia warunki określone w prawie budowlanym i przepisach szczególnych wydanych na jego podstawie (por. wyrok NSA z dnia 18 marca 2008 r., sygn. akt II OSK 251/07, Lex nr 504825, wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2013 r., sygn. akt II OSK 2151/12, z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt II OSK 2640/12, wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 września 2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 1190/13 - dostępne na stronie www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

- pismem z dnia 21.12.2015r., wystąpiono do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy o udzielenie informacji na temat przeznaczenia przedmiotowych działek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*rejonu ul. Ostrobramskiej*”. Jak wynika z pisma Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 25.01.2016r., w oparciu o ustalenia projektu miejscowego planu rejonu ulicy Ostrobramskiej, przedmiotowa inwestycja w około 95% znajduje się na terenach przeznaczonych, zgodnie ze stanem istniejącym, pod poprowadzenie dróg publicznych (1KD-GP ul. Ostrobramska, 4 KDL ul. Perkuna, 5 KDL teren łączący ul. Perkuna z ul. Ostrobramską) oraz placów miejskich (3KD-PM plac miejski przy wejściu do CH Promenada usytuowany przy ul. Perkuna). Pozostała część inwestycji znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (C1.1U-C).
- pismem z dnia 22.04.2016r., zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony o zmianie parametrów inwestycji tj. szerokości jezdni: z planowanej od 7m do 6m na: 6m – na całej długości
- pismem z dnia 17.05.2016r., ponownie wystąpiono do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy o opinię w kwestii zgodności planowanej inwestycji z zapisami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*rejonu ul. Ostrobramskiej*”. W odpowiedzi z dnia 23.06.2016r. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy przekazało informację, iż planowana inwestycja znajduje się na terenach przeznaczonych, zgodnie ze stanem istniejącym, pod poprowadzenie dróg publicznych (1KD-GP ul. Ostrobramska, 4 KDL ul. Perkuna, 5 KDL teren łączący ul. Perkuna z ul. Ostrobramską) oraz placów miejskich (3KD-PM plac miejski przy wejściu do CH Promenada usytuowany przy ul. Perkuna).
- pismem z dnia 17.01.2017r., zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., zawiadomiono strony o zakończeniu etapu zbierania dowodów i materiałów przedmiotowym postępowaniu
- w dniu 26.01.2017r. do tut. Wydziału wpłynęło kolejne pismo strony postępowania - Inwestycje Polskie Trzy Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Inwestycje Polskie Sp. z o.o.) zgłaszającej uwagi dotyczące planowanej inwestycji. W piśmie tym strona wnosi o:
 - ustalenie w przedmiotowej decyzji warunków zapewniających niezwiększenie immisji w zakresie hałasu i drgań na nieruchomości, w szczególności na studia telewizyjne i radiowe znajdujące się w budynku przy ul. Ostrobramskiej 77 tj. w bezpośredniej bliskości planowanej inwestycji (5 metrów). Z powyższych studiów odbywa się codzienna emisja programów telewizyjnych i radiowych.
 - zawarcie w przedmiotowej decyzji warunków zapewniających odpowiednie bezpieczeństwo antyterrorystyczne strategicznego budynku, jakim jest centrum emisji i studia telewizyjne i radiowe, w kontekście wykorzystywania środków transportu jako środków bezpośredniego ataku, bądź nosicieli ładunków wybuchowych. Przedmiotowa

W odniesieniu do powyższych uwag, stanowiących kontynuację uwag i wniosków wniesionych w trakcie postępowania, tut. organ odniósł się w treści decyzji powyżej.

Innych uwag i wniosków nie wniesiono.

W oparciu o Art.53.3 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planuje się realizację inwestycji.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz.U. z 2003 Nr 164, poz.1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioszek, 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 przeprowadzonej analizy obszaru /Załącznik nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów Art.61.1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, a niniejsza decyzja odpowiada rodzajowi wnioskowanej inwestycji. Przeprowadzona analiza obszaru /Załącznik nr 2/ określiła możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami zawartymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z obowiązujących przepisów, w tym prawa budowlanego, na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Inwestycja spełnia wymogi art. 61. ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stronom postępowania zapewniono w nim czynny udział.

W tym świetle, należało orzec jak w sentencji.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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) 443-52-01 bezpośrednio lub za pośrednictwem poczty.

Projekt decyzji opracował:
arch. Leszek Ostaszewski

L. Ostaszewski

Opracowano:
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe
Urząd Dzielnicy Praga-Południe,
ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa,
tel. : (22) 443-52-01

z up. ZARZĄDU DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE
M. ST. WARSZAWY
Anna Onyńczak
Anna Onyńczak
Kierownik
Referatu Realizacji Urbanistycznej
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe
03-841

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107 zł – pokwitowanie Nr 2015/306343 z dnia 25.08.2015r.

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - mapa w skali **1:500** z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. załącznik nr 2 - wyniki analizy obszaru.

Otrzymują:

(według rozdzielnika w aktach sprawy)



Legenda

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
DECYZJĄ O WARTUNKACH ZABUDOWY



Załącznik Nr 1

**Niniejsza mapa stanowi integralną część Decyzji
Nr 11/WZ/PPD/2017 z dnia 03.03.2017r.**

O ustaleniu warunków zabudowy wydanej przez Zarząd Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy dla inwestycji polegającej na budowie drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perkuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej, na gruncie oznaczonym jako działki ewidencyjne 29/1-cz., 41/4, 45-cz. z obrębu 3-05-23 oraz części dz. ew. nr 1, 18, 19, 26 i 27 z obrębu 3-05-24, na terenie Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie.

Skala 1:500

Granice lokalizacji oznaczono
linią grubą i literami ABCDEFGHIJKLLMNA

Projekt sporządził:
arch. Leszek Ostaszewski

V. Orlov

Opracowano w:
Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe,
Urząd Dzielnicy Praga-Południe,
ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa, **Referat** Urzędu Urbanistyczny i Budownictwa
tel.: 22 443-52-01, fax.: 22 443-55-37 dla Dzielnicy Praga-Południe

zup. ZARZĄD DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE
M. ST. WARSZAWY
Janusz Dufek
Kierownik
Referatu Urbanistyczny i Budownictwa

**Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 11/WZ/PPd/2017
z dnia 03.03.2017r. o warunkach zabudowy**

Wyniki analizy przeprowadzonej zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 3 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) oraz w oparciu o ustalenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588), dokonanej z uwzględnieniem obszaru wyznaczonego dla inwestycji polegającej na budowie drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perkuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej, na gruncie oznaczonym jako działki ewidencyjne 29/1-cz., 41/4-cz., 45-cz. z obrębu 3-05-23 oraz części dz. ew. nr 1, 18, 19, 26 i 27 z obrębu 3-05-24, na terenie Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie.

1. Granice analizowanego obszaru.

Zgodnie z przepisem § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1588 - tekst pierwotny) - granice obszaru objętego analizą, z uwagi na charakter planowanej inwestycji oraz istniejące zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości – parking oraz drogi wewnętrzne, wyznaczono w odległości 50 m – od granic terenu inwestycji

Granice analizowanego terenu określono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 j.t.), dostarczonej przez wnioskodawcę, w skali 1:1000

Tak wyznaczony obszar jest miarodajny dla określenia funkcji obszaru i obejmuje istotne elementy zagospodarowania przestrzennego, niezbędne do dokonania analizy cech zabudowy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 cyt. ustawy.

2.Charakterystyka planowanej inwestycji.

Zgodnie z charakterystyką inwestycji określoną we wniosku, Inwestor planuje budowę drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perkuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej.

Planowane przez Inwestora parametry inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: ca 5200 m²,
- długość planowanej inwestycji : 226 m,
- szerokość jezdni: 6 m,
- szerokość chodnika: min. 2 m,
- jezdnia o nawierzchni utwardzonej.

3. Opis terenu inwestycji i charakterystyka zagospodarowania analizowanego obszaru.

Teren planowanej inwestycji stanowią działki ewidencyjne nr:

- 29/1-cz. z obrębu 3-05-23 - użytek o symbolu dr (drogi) - własność Skarb Państwa, zarządca – Zarząd Dróg Miejskich.
- 1-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu dr (drogi) - własność Skarb Państwa, zarządca – Zarząd Dróg Miejskich.
- 18-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu Ba (tereny przemysłowe) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 19-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu Ba (tereny przemysłowe) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 26-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu Bi (inne tereny zabudowane) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 27-cz. z obrębu 3-05-24 - użytek o symbolu Bi (inne tereny zabudowane) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 41/4-cz. z obrębu 3-05-23 - użytek o symbolu dr (drogi) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.
- 45-cz. z obrębu 3-05-23 - użytek o symbolu Ba (tereny przemysłowe) - własność Skarb Państwa, użytkownik wieczysty – Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Promenada 2 Sp. K.

Po wschodniej stronie terenu inwestycji znajdują się budynki handlowo-usługowo-biurowe oraz parking naziemny wielostanowiskowy (C.H. Promenada). Po stronie zachodniej usytuowane są budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki biurowe. Od strony północnej teren inwestycji graniczy z działkami drogowymi (ul. Ostrobramska). Po stronie południowej usytuowane są budynki handlowo-usługowe oraz ciąg komunikacyjny – łącznik z ul. Nowaka-Jeziorańskiego.

4. Parametry, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analiza obszaru wykazała, że teren inwestycji dostępny jest z drogi publicznej (ul. Ostrobramska oraz ul. Perkuna). Sposób zagospodarowania działek sąsiednich pozwala na określenie wymagań dotyczących planowanej inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, wyszczególnionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.1. Funkcja zabudowy.

Dominującym rodzajem zabudowy na analizowanym obszarze jest zabudowa handlowo-usługowo-biurowa, oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie inwestycji znajdują się drogi wewnętrzne oraz parkingi. Planowana inwestycja jest zgodna ze sposobem zagospodarowania analizowanego obszaru i stanowi jego kontynuację oraz uzupełnienie jego funkcji.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji – budowę obiektu niekubaturowego, szerokość projektowanej jezdni o nawierzchni utwardzonej ustala się na 6 m, długość ok. 230 m, natomiast szerokość chodników na min. 2 m.

4.2. Linia zabudowy.

Z uwagi na charakter inwestycji – nie wyznacza się.

4.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

Z uwagi na charakter inwestycji – nie wyznacza się.

4.4. Szerokość elewacji frontowej.

Z uwagi na charakter inwestycji – nie wyznacza się.

4.5. Wysokość.

Z uwagi na charakter inwestycji – nie wyznacza się.

4.6. Geometria dachu.

Z uwagi na charakter inwestycji – nie wyznacza się.

5. Dostęp do drogi publicznej

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Ostrobramskiej oraz do ul. Perkuna.

6. Możliwość uzbrojenia terenu

Przedmiotowa nieruchomości znajduje się w zasięgu infrastruktury miejskiej.

Inwestor we wniosku nie zgłosił zapotrzebowania na media.

Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji winien spełniać odpowiednio warunki określone w ustawie z dnia 27.04.2001 r. „Prawo ochrony środowiska” – m.in. 3 pkt. 38 i art.180 (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.) oraz przepisy określone w ustawie z dnia 18.07.2001 r. „Prawo wodne” – m.in. 9 ust. 1 pkt.14 , art.29 i art.39, (J.t.Dz.U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm).

7. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne

Teren nie wymaga zgody na w/w zmianę przeznaczenia.

8.Zgodność z przepisami odrębnymi.

Rodzaj projektowanej inwestycji nie jest wymieniony w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 z 2004r. poz. 2573 z późn. zm.).

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 jest położony na obszarze oznaczonym symbolem C/UH 30 – tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi. Jest to też obszar potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich.

Wnioski

Przeprowadzona analiza wskazuje na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji z zachowaniem warunków w niej określonych.

Analizę sporządził:

arch. Leszek Ostaszewski

L. Ostaszewski

Opracowano w:

Wydziale Architektury i Budownictwa








dla Dzielnicy Praga-Południe

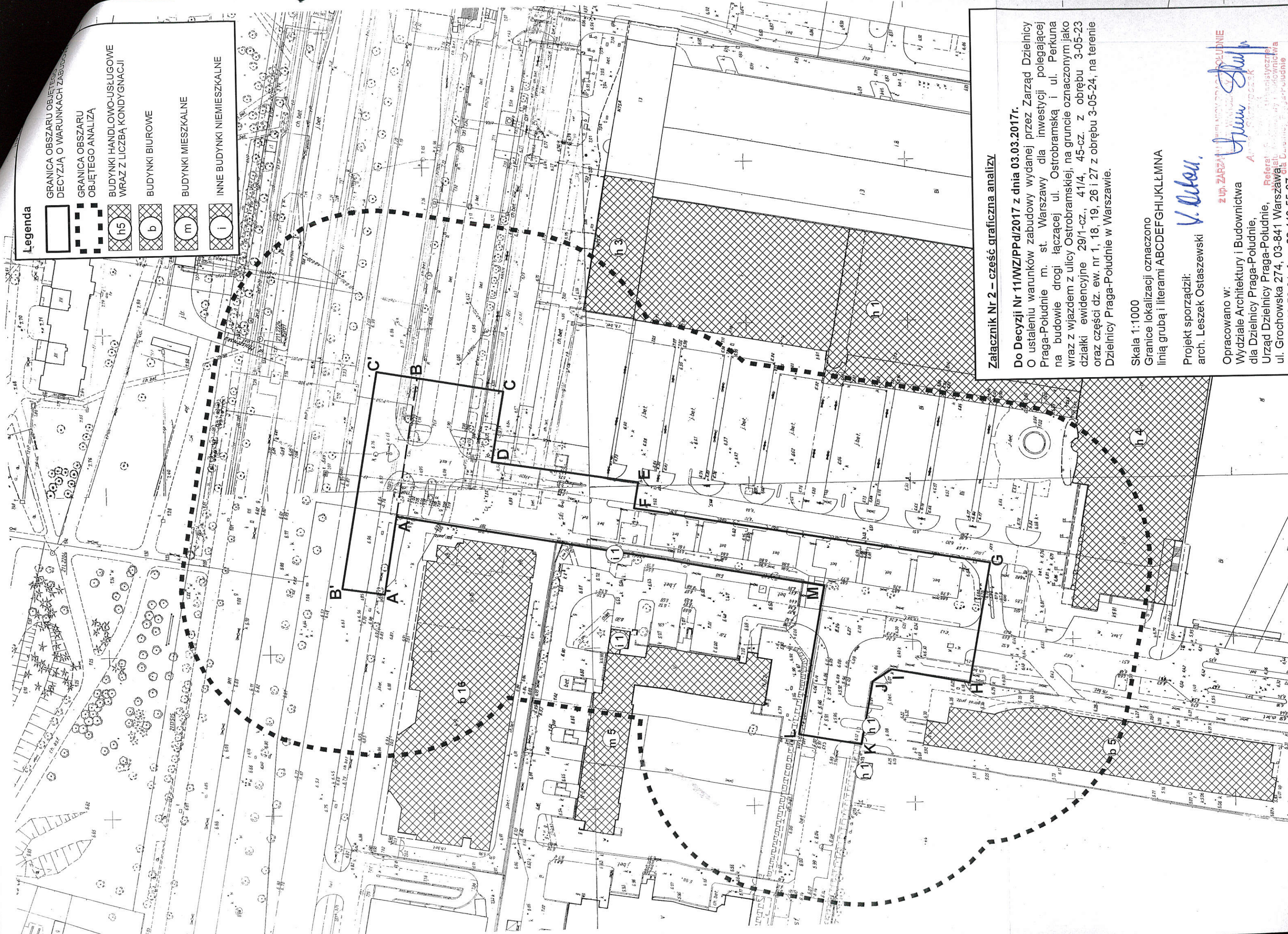
Urząd Dzielnicy Praga-Południe, ul. Grochowska 274

03-841 Warszawa

z up. ZARZĄD DZIELNICY PRAGA POŁUDNIE
M. ST. WARSZAWY
Anna Skrzypczak
Anna Skrzypczak
Kierownik
Referatu Realizacji Urbanistycznej
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe
03-841

Legenda

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
-  BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI
-  BUDYNKI BIUROWE
-  BUDYNKI MIESZKALNE
-  INNE BUDYNKI NIEMIESZKALNE
- 



Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy

Do Decyzji Nr 11/WZ/PPd/2017 z dnia 03.03.2017r.
O ustaleniu warunków zabudowy wydanej przez Zarząd Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy dla inwestycji polegającej na budowie drogi łączącej ul. Ostrobramską i ul. Perłuna wraz z wjazdem z ulicy Ostrobramskiej, na gruncie oznaczonym jako działki ewidencyjne 29/1-cz., 41/4, 45-cz. z obrębów 3-05-23 oraz części dz. ew. nr 1, 18, 19, 26 i 27 z obrębów 3-05-24, na terenie Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie.

Skala 1:1000
Granice lokalizacji oznaczono linią grubą i literami ABCDEFGHIJKL MNA

Projekt sporządził:
arch. Leszek Ostaszewski

Opracowano w:
Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Praga-Południe,
Urząd Dzielnicy Praga-Południe,
ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa
tel. 22 443-52-01 fax. 22 443-55-37

V. Urban.

z up. ZARZĄDZANIE MIASTEM I GOSPODARSTWEM PRZEMIOŁOWYM
POLUDNIE
Praga-Południe
Referat ds. Budownictwa
i Architektury