



ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 92 00, faks 22 443 94 94  
srodmiescie.sekretariat@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Warszawa, 16 marca 2020 r.

**Znak sprawy:** UD-IX-WAB.6733.6.2020.ILE  
RU-91/2020

### **DECYZJA Nr 11/CP/ŚRÓ/2020**

#### **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie: art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2096, z późn. zm.);

art. 50 ust. 1, art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.);

w związku z art. 6 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.);

art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817, z późn. zm.), w związku z § 17 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 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), zmienionym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2729/2010 z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203 poz. 6025),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.01.2020 r. złożonego przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Torwar”, działającą przez pełnomocnika,

#### **ustalam**

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na **rozbudowie i przebudowie sieci kanalizacji ogólnospławnej, telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz sieci elektroenergetycznej Sn i Nn**, zlokalizowanej na działkach ew. nr **106** w obrębie **5-06-06** oraz nr **1/3, 86/3, 86/27, 86/29** w obrębie **5-06-09**, położonych w rejonie ul. **Górnośląskiej** w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

#### **1. Rodzaj inwestycji**

Obiekty infrastruktury technicznej – sieć kanalizacji ogólnospławnej, telekomunikacyjna kanalizacja kablowa, sieć elektroenergetyczna Sn i Nn.

Powierzchnia terenu inwestycji - ok. 2680 m<sup>2</sup>. Inwestycja związana jest z projektowaną budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

## **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**

### **2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Planowana inwestycja ze względu na jej rodzaj i charakter nie narusza ładu przestrzennego w rozumieniu przepisu art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.

Planowaną inwestycję należy lokalizować w sposób niekolidujący z elementami istniejącego zagospodarowania terenu.

Inwestor zobowiązany jest do spełnienia warunków przedmiotowej decyzji zawartych w dalszych jej punktach, a wynikających z przeprowadzonych uzgodnień.

Szczegółowe rozwiązania budowlane planowanego zamierzenia ustalone zostaną na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186, z późn. zm.).

Dopuszcza się zmiany w przebiegu trasy wnioskowanych sieci i kanalizacji kablowej wynikające z uściśleń etapu projektowego w ramach linii rozgraniczających teren inwestycji wyznaczonych na załączniku nr 1 do decyzji.

### **2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, z późn. zm.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

W przypadku konieczności, usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków. Zezwolenie na usunięcie drzewa w pasie drogowym drogi publicznej, z wyłączeniem obcych gatunków topoli, wydaje się po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska (art. 83a ww. ustawy).

Zniszczenie terenów zieleni albo drzew lub krzewów spowodowane niewłaściwym wykonywaniem robót ziemnych lub wykorzystaniem sprzętu mechanicznego albo urządzeń technicznych podlega administracyjnej karze pieniężnej (art. 88 ww. ustawy).

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska - tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.

W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ww. ustawy).

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 ust. 1 ww. ustawy).

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 71) oraz nie kwalifikuje się do przeprowadzenia 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Planowana inwestycja nie wymaga zatem przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.

W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych, zaleca się:

- przestrzegać zapisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz.1566 z późn. zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji;
- ustalenie w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
- przekazanie do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

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

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm.): przedmiotowy teren jest objęty ochroną konserwatorską ze względu na wpis do rejestru zabytków – ochrona zabytków archeologicznych (decyzja nr A-868: osadnictwo z epoki brązu wczesnośredniowieczne i średniowieczne).

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków – Postanowieniem z dnia 2.03.2020 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

### **2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci miejskiej infrastruktury technicznej.

Ewentualna przebudowa istniejących przyłączy kolidujących z planowaną inwestycją lub budowa nowych możliwa jest na warunkach określonych przez gestorów poszczególnych sieci.

Koordinacja sytuowania projektowanych sieci zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 6378/2014 z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

## **2.5. Obsługa komunikacyjna inwestycji**

Dostęp do drogi publicznej od ul. Górnośląskiej.

Zarządca drogi ul. Górnośląskiej – Zarząd Terenów Publicznych, pismem z dnia 26.02.2020 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji z informacją, że:

„(...) w 2016 r. został wykonany remont nawierzchni ulicy Górnośląskiej na odcinku ul. Rozbrat – Wistostrada. Nawierzchnie ulicy zostały objęte sześcioletnim okresem rękojmi. W związku z powyższym roboty związane z rozbudową i przebudową podziemnej infrastruktury technicznej w pasie drogowym ww ulicy inwestor będzie mógł wykonać po okresie obowiązującej rękojmi na nawierzchnie drogowe, tj. po 14.12.2022 r. lub w porozumieniu z wykonawcą nawierzchni dla zachowania rękojmi na wykonanie nawierzchni (...)”.

## **2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Planowane zamierzenie nie godzi w interesy 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 oraz z 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.

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren objęty wnioskiem oznaczono linią ciągłą grubą i opisano literami: ABCDEFGHIJKLŁMNOPRSTUWXYZŻ-A na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 28.01.2020 r. wnioskodawca: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Torwar”, reprezentowana przez pełnomocnika, wystąpiła o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie i przebudowie kanalizacji ogólnospławnej, telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz sieci elektroenergetycznej Sn i Nn, na terenie ograniczonym działkami ew. nr 106 z obrębów 5-06-06 oraz nr 1/3, 86/3, 86/27, 86/29 z obrębów 5-06-09, w rejonie ul. Górnośląskiej w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

Z uwagi na brak, dla terenu objętego wnioskiem, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ... (art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako inwestycja celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.).

Stan prawny i faktyczny (istniejący) terenu:

Stan prawny działki w granicach, której przebiegać będzie planowana inwestycja:

- działka nr ew. 106, obręb 5-06-06 – drogi (dr), właściciel: m.st. Warszawa, Wyk. zadań zarządcy dróg publicznych: Prezydent m.st. Warszawy;
- działka nr ew. 1/3, obręb 5-06-09 – drogi (dr), właściciel: m.st. Warszawa, Wyk. zadań zarządcy dróg publicznych: Prezydent m.st. Warszawy;
- działki nr ew. 86/3, 86/29, obręb 5-06-09 – inne tereny zabudowane (Bi), właściciel: m.st. Warszawa, użytkownik wieczysty: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Torwar”;
- działka ew. nr 86/27, obręb 5-06-09 – tereny mieszkaniowe (B), właściciel: m.st. Warszawa, użytkownik wieczysty: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Torwar”;

Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego (według wniosku):

W związku z planowaną na działce ew. nr 86/3 i 45 z obrębu 5-06-09 zabudową istnieje konieczność usunięcia kolizji projektowanego budynku z istniejącą na terenie podziemną infrastrukturą techniczną obsługującą sąsiadujące z terenem inwestycji budynki. W związku z powyższym projektuje się rozbudowę i przebudowę:

- sieci kanalizacji ogólnospławnej DN 300,
  - telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej,
  - sieci elektroenergetycznej Sn i Nn,
- na działkach ew. nr 106 z obrębu 5-06-06 oraz nr 1/3, 86/3, 86/27, 86/29 z obrębu 5-06-09 w ul. Górnośląskiej oraz w drodze wewnętrznej, zgodnie z warunkami technicznymi gestorów sieci. Projektuje się rozbudowę sieci kanalizacyjnej DN 300 o łącznej długości ok. 71 m.

Projektowana rozbudowa i przebudowa telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej obejmuje:

- kanalizację kablową 2-torową o długości 133 m,
- studnie kablowe SKR-2 – 3 szt.

Projektowana rozbudowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej Sn i Nn o łącznej długości ok. 260 m. Polegać będzie na ułożeniu nowych odcinków kabli i złączy kablowych w trasach bezkolizyjnych z projektowanym budynkiem, układem drogowym jak i istniejącymi i projektowanymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej.

W oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem przedmiotowej decyzji dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przeprowadzone analizy wykazały dopuszczalność planowanego zamierzenia. Warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie spełnienie warunków oraz wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych 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 (art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- Zarządu Terenów Publicznych – pismo znak: ZTP-V.620.33.2020.AOW z dnia 26.02.2020 r.
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Postanowienie z dnia 2.03.2020 r.
- Marszałka Województwa Mazowieckiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu

- i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”. Potwierdzenie odbioru wystąpienia o uzgodnienie, przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki, datowano w dniu 19.02.2020 r., zatem termin upłynął z końcem dnia 4.03.2020 r.
- Wojewody Mazowieckiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”. Potwierdzenie odbioru wystąpienia o uzgodnienie, przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki, datowano w dniu 14.02.2020 r., zatem termin upłynął z końcem dnia 28.02.2020 r.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Zgodnie z art. 53 ust. 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 i na stronie internetowej Urzędu (4.02.2020 r. – 18.02.2020 r.) a wnioskodawca, właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości na której planowana jest inwestycja, pismem z dnia 4.02.2020 r.

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 - tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych, warunkami wynikającymi z przeprowadzonych obligatoryjnych uzgodnień oraz, że niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.**

#### Informacje

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Odwołania od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa.

Z dniem doręczenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.”

**Pouczenie:**

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

**Załączniki:**

- załącznik nr 1 - mapa w skali 1:500;

Pobrano 107 zł tytułem opłaty skarbowej.

z up. Zarządu Dzielnicy Śródmieście  
m.st. Warszawy  
/-/ Marek Waclawek  
Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Śródmieście

Projekt decyzji sporządziła:

/-/ mgr inż. Iga Lepianko

Nr rejestru PW: 314/SP/WA/43/11.2006

**Otrzymują:**

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Torwar”, przez pełnomocnika;
2. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa;
3. a/a – WAB;

**Do wiadomości:**

4. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa;
5. BAiPP - Wydział Polityki Przestrzennej – Centralny Rejestr Decyzji (przekazano w formie elektronicznej);
6. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa;
7. Wydział Nieruchomości w/m;
8. Zarząd Terenów Publicznych, ul. Podwale 23, 00-261 Warszawa;