



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Znak: AM-ZP-C.6733.5.2020.USL

(12)

Warszawa, dnia 13 listopada 2020 r.

DECYZJA Nr 10/ŚRÓ/ C1/20 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie :

art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.poz. 293 ze zm.),

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2020.poz. 256 ze zm.),

w związku z art. 6 pkt. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2020.65 ze zm.) w sprawie zakwalifikowania inwestycji jako inwestycji celu publicznego,

po rozpatrzeniu wniosku **Uniwersytetu Warszawskiego**, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, złożonego dnia 5.08.2020 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na: **realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny, zieleń itp.), pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Furmańskiej (nauki społeczne)”**

planowanej do realizacji na działce o nr ewid.: **7/6** z obrębu **5-04-03** przy ul. **Furmańskiej** na terenie Dzielnicy **Śródmieście** m. st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i cyframi 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1 na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Cyframi od 1' do 7' oznaczono granice terenu, na które inwestycja będzie oddziaływać.

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Charakterystyka inwestycji według wniosku

Planowana inwestycja to zabudowa usługowa - wg § 2, pkt 1 b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na Powiślu, pomiędzy ulicami: Furmańską, Karową, Dobrą, w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta i Mariensztatu, położony jest u stóp Skarpy Warszawskiej. Przedmiotowy teren znajduje się w otulinie obszaru Starego Miasta, które znajduje się na Liście

Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego Ludzkości UNESCO.

W sąsiedztwie terenu inwestycji występują zróżnicowane funkcje: mieszkaniowa wielorodzinna (często z usługami), funkcja usługowa (nauka, oświata, zdrowie, biura, budynki administracji rządowej) oraz zielen parkowa. Działka objęta wnioskiem jest niezabudowana, znaczna jej część użytkowana jest jako parking. Natomiast w jej wschodniej części znajdują się liczne drzewa o wysokich walorach przyrodniczych.

Wg wniosku na terenie przedmiotowej działki planowany jest uniwersytecki, międzywydziałowy budynek dydaktyczno-naukowy z salami wykładowymi, seminaryjnymi, gabinetami dla pracowników naukowych i administracyjnych oraz z przestrzenią do pracy własnej i współpracy.

Wg wniosku celem inwestycji, a jednocześnie ambicją Uniwersytetu Warszawskiego, oprócz uzyskania potrzeb parametrów użytkowych, jest stworzenie budynku, który poza pełnieniem funkcji naukowo-dydaktycznej byłby ważnym obiektem publicznym na mapie Powiśla.

Parametry inwestycji wg wniosku:

- powierzchnia terenu inwestycji	ca 5 100 m ²
- powierzchnia zabudowy	ca 3 200 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna	ca 40 %
- liczba kondygnacji nadziemnych / max. wysokość	III- IV kond. / 12-16 m
- liczba kondygnacji podziemnych	II kond.
- powierzchnia całkowita łącznie	ca 16 800 m ²
w tym podziemna / nadziemna	ca 6 740 m ² / ca 10 070 m ²
- powierzchnia użytkowa	
* administracyjna	ca 1 400 m ²
* naukowo-dydaktyczna	ca 4 200 m ²
* komunikacyjna	ca 3 200 m ²
* usługi	ca 250 m ²
- liczba miejsc postojowych	- 100, o pow. użytk. garaży ca 0,285 ha
- liczba stojaków na rowery	- 100, umiejscowionych częściowo na zewnątrz (ok. 50), a częściowo na wewnętrznym parkingu rowerowym.

Do wniosku załączona została wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i ww. parametry. Dane te jako wstępne, orientacyjne ulegną uszczegółowieniu na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki niniejszej decyzji oraz przepisy techniczno-budowlane.

1.2. Stan prawny terenu inwestycji.

Teren objęty wnioskiem, zgodnie z informacją z ewidencji gruntów stanowi działka:

w obrębie 5-04-03:

– nr ew. 7/6 (Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) – własność Skarb Państwa.

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

2.1 Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wynikające z przepisów odrębnych:

W ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ładu przestrzennego – określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 j.t). Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo–społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno–

estetyczne tj. :

- **Nieprzekraczalne linie zabudowy** – pokrywające się z granicą działki - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
 - dopuszcza się indywidualne ukształtowanie zabudowy w narożnikach ulic Furmańskiej/ Karowej, Karowej/Dobrej
 - dopuszcza się wycofanie parteru do ok. 2 m od strony ulicy Karowej i Dobrej oraz do ok. 10 m od strony ul. Furmańskiej;
- **Wysokość zabudowy** do 12 m (III kond.) z możliwością realizacji ostatniej kondygnacji do wysokości 16 m (IV kond.) na powierzchni max. 45% pełnej (bazowej) kondygnacji;
- Kubaturowe urządzenia techniczne należy przewidzieć w ramach maksymalnej wysokości budynku (odpowiednio wkomponowane w bryłę i osłonięte) ;
- Rozmieszczenie części wyższej powinno zostać uzasadnione odpowiednimi analizami widokowymi;
- Wysokość budynku mierzona od poziomu chodnika przed głównym wejściem (t.j w narożniku Dobrej i Karowej);
- Główne wejście do budynku, od strony narożnika ul.Karowej i Dobrej, należy zaakcentować poprzez indywidualne rozwiązania architektoniczne; przewidzieć tu ogólnodostępną przestrzeń publiczną z udziałem małej architektury i zieleni;
- Maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- Powierzchnia biologicznie czynna - min. 40 % , (przy czym 30% całej powierzchni biologicznie czynnej należy lokalizować na gruncie rodzimym);
- **W ramach gospodarki zielenią wskazane jest zachowanie maksymalnej ilości terenu z cennym drzewostanem**, w przypadku konieczności przesadzenia lub wycinki istniejących drzew należy uzupełnić zagospodarowanie działki o nowe nasadzenia zapewniające naturalną vegetację roślin; projektowanie zieleni w tym dobór gatunków do nasadzeń powinno odbyć się w oparciu o Standardy kształtowania zieleni Warszawy, załącznik nr 7 do programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 (z perspektywą do 2023r.);
- Nowa zabudowa zarówno w skali jak i formie powinna harmonijnie wpisywać się w charakter otaczającej zabudowy, uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny;
- Wjazd do garażu należy przewidzieć w granicach działki własnej, zakaz wynoszenia płyty garażowej od strony ulic – górny poziom stropu płyty garażu podziemnego powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu;
- Ze względu na lokalizację obiektu u podnóża Skarpy Warszawskiej, należy zwrócić szczególną uwagę na opracowanie powierzchni dachu i jej właściwe wkomponowanie w kontekst urbanistyczny otoczenia;
- W projekcie zagospodarowania terenu należy stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich osób, w tym starszych, z małymi dziećmi, na wózkach, z różnego rodzaju niepełnosprawnością zapewniając im dostęp do obiektu oraz przestrzeni publicznej, zgodnie z zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie Miasta Stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić ww. osobom niezależność i swobodny udział w życiu codziennym miasta;

- Parametry funkcjonalne ciągów pieszych (dojścia do budynku) powinny być zgodne ze Standardami dostępności dla m.st. Warszawy oraz Standardami projektowymi i wykonawczymi infrastruktury dla pieszych w m.st. Warszawie stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23.10.2017 r. w sprawie tworzenia na terenie m.st. Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji. Z uwagi na położenie inwestycji poza pasem drogowym nie ma obowiązku ścisłego przestrzegania Standardów w zakresie sposobu wykończenia nawierzchni, zaleca się jednak stosowanie materiałów jakościowo odpowiadających wskazaniom ww. zarządzenia dla strefy IB.

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości (art.140 oraz art. 144 Kc.).

Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o obowiązujące przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym w/w art. 140 Kc.

2.1. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

2.2.1. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarach prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2020.poz. 55 ze zm.).

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74. 1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2019.poz. 1396 ze zm);
- 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 ustawy j.w.),
- 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 ust.2 ustawy jw.),
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska dla projektu gospodarki drzewostanem. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem (uprawnionego Wydz. Ochrony Środowiska w Dzielnicach) wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzewa lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn.16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2020.poz. 55 ze zm.).

2.2.2 Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w *Rozporządzeniu z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U.2019.1839).

2.2.3. Planowana inwestycja zlokalizowana jest u podnóża Skarpy Warszawskiej, (zgodnie z art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – (Dz.U.2019.poz. 868), Geolog Powiatowy (Biuro Ochrony Środowiska), na etapie poprzedniej procedury (prowadzonej dla tej samej działki zakończonej decyzją nr 4/ŚRÓ/C1/20 z dnia 25.06.2020 r.), pismem z 1.04.2020 r. znak: OŚ-III-GEo.644.2.2020.MAK, poinformował, że planowana inwestycja znajduje się poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemi.

2.2.4. Wg Hydroportalu publikującego mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w Polsce (mapy.isok.gov.pl.imap) przedmiotowy teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (1%). Mapy zagrożone wodą 100 letnią to tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2018.poz. 2268 ze zm.) .

Uzgodnienie z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich projektów decyzji o warunkach zabudowy oraz projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 166 ust.2 pkt.7 i 8 ustawy Prawo wodne odbywa się w drodze decyzji, w terminach wynikających z KPA.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 21.12.2018 r. sygn. WA.RPP.022.1.2.2018.BK. wnioski o uzgodnienie należy przysyłać wyłącznie do właściwego miejscowego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich w oparciu o wcześniejszą weryfikację celowości takich uzgodnień i kierowanie wniosków wyłącznie w przypadku inwestycji zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z powyższym, w sytuacji przedmiotowej inwestycji nie wystąpił obowiązek uzgodnienia projektu decyzji z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich.

2.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarach, określonych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2020.282).

Dla przedmiotowej działki na wniosek Uniwersytetu Warszawskiego wydana została 25.06.2020 r. decyzja nr 4/ŚRÓ/C1/20 ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji o takiej samej funkcji lecz o nieco odmiennych parametrach. W trakcie tamtego prowadzonego postępowania przed wydaniem decyzji zwrócono się do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Stołecznego Konserwatora Zabytków o opinię dotyczącą planowanej inwestycji z uwagi na to, że teren inwestycji graniczy bezpośrednio z obszarem uznanym za pomnik Historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” na mocy Zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 08.09.1994 r.

Stołeczny Konserwator Zabytków, na etapie poprzedniej procedury, w piśmie z 6.04.2020 r. (...) poinformował, „*że z konserwatorskiego punktu widzenia realizacja przedmiotowej inwestycji jest dopuszczalna, po spełnieniu warunków, o których mowa poniżej.*
Obecne zagospodarowanie działki o nr ew. 7/6 z obrębu 5-04-03 czyli naziemny parking na nieutwardzonej nawierzchni i w większej części przypadkowo ukształtowany, zaniedbany teren zieleni miejskiej to substandardowe i degradujące krajobraz formy użytkowania. Budowa obiektu naukowo-dydaktycznego dobrze wpisze się w istniejący program funkcjonalny Powiśla, gdzie konsekwentnie rozwija się kampus uniwersytecki, doskonale skomunikowany z zespołem zabytkowych zabudowań uniwersyteckich na górnym tarasie skarpy wiślanej. Funkcja ta stanowi niewątpliwie pozytywny, miastotwórczy wkład w rozwój Powiśla i umożliwi optymalne wykorzystanie potencjału dzielnicy. Pozytywnie ocenić należy pierwszoność przedmiotowej inwestycji od strony ul. Furmańskiej i Karowej, cofnięcie linii zabudowy na wysokości parteru od strony tych dwóch ulic oraz wprowadzenie ogólnodostępnych usług w parterze. Lokalizacja głównego wejścia do budynku w południowo-

wschodnim narożniku również nie budzi wątpliwości natury konserwatorskiej i zapewnia dobre połączenie z nieodległą Biblioteką Uniwersytecką. Korzystne jest również odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Dobrej w głąb o 20 metrów, w celu ochrony cennych krajobrazowo i przyrodniczo szpalerów drzew od strony ul. Dobrej. Teren w obrębie mis drzew pozostawić należy jako nieutwardzony, biologicznie czynny, a pozostały wykorzystać można jako częściowo utwardzoną przestrzeń publiczną. Przedmiotowa działka i planowany na niej budynek będą widoczne w dalekich perspektywach ulic Karowej i Furmańskiej. Nowa inwestycja współtworzyć będzie miejską panoramę postrzeganą tak z praskiego brzegu Wisły jak i z górnego tarasu skarpy wiślanej. Kwestia widoku na przedmiotową działkę oraz z niej na historyczną zabudowę Mariensztatu i Starego Miasta jest szczególnie istotna z powodu jej położenia na terenie strefy buforowej Starego Miasta, wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Pamiętać należy, że strefa buforowa wyznaczona została w celu ochrony relacji przestrzennej Starego Miasta z otaczającymi je zespołami zabudowy, a także w celu ochrony krajobrazów i panoram. Dlatego w opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków konieczne jest obniżenie wysokości zabudowy do 12 metrów - III kond. od strony tych dwóch ulic lub cofnięcie zabudowy IV kond., co najmniej o 5 metrów od linii zabudowy II i III kondygnacji. Konieczne jest zlokalizowanie wszystkich urządzeń technicznych w kubaturze ostatniej kondygnacji, a nie jej dachu. Dzięki temu zabiegowi budynek będzie lepiej zharmonizowany z okoliczną zabudową Osiedla Mieszkalnego Mariensztat, która (poza pojedynczymi wyjątkami) ma III kondygnacje kryte dachami czterospadowymi. Cofnięcie ostatniej kondygnacji spowoduje, że nowo projektowany obiekt nie zdominuje wizualnie historycznej zabudowy i lepiej wpisze się w kontekst otoczenia. Warto zauważyć, że zabieg wycofania linii ostatniej kondygnacji o 5 m został też narzucony planowanej inwestycji Uniwersytetu Warszawskiego na tyłach nieodległego, zabytkowego budynku Łaźni Teodozji Majewskiej przy ul. Bednarskiej 2/4. Zabieg ten został też zastosowany w nowym skrzydle szpitala przy ul. Dobrej 76/78. Czterokondygnacyjne skrzydło szpitalne przy ul. Karowej 4 położone jest w głębi działki, a więc nie jest tak eksponowane, od ulicy oddziela je pas zielni. Dlatego też elewacja przedmiotowego budynku od strony ul. Dobrej, która oddzielać będzie od ulicy dwudziestometrowej szerokości pas wysokiej zielni, może zachować jedynie dwumetrowe wycofanie linii zabudowy ostatniej kondygnacji. Również elewacje od strony wewnętrznego dziedzińca nie będą widoczne w dalekich perspektywach. Można więc uznać dwumetrowe cofnięcie elewacji ostatniej kondygnacji od strony dziedzińca za dopuszczalne.

Inwestycja nie koliduje z nieruchomymi zabytkami archeologicznymi ujętymi w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy oraz obszarami wpisanymi do rejestru z uwagi na ochronę zabytków archeologicznych. Brak ww. form ochrony konserwatorskiej nie wyklucza jednak występowania zabytków i obiektów archeologicznych pod powierzchnią gruntu. Należy zauważyć, że na przedmiotowej działce funkcjonowała wcześniej intensywna zabudowa, widoczna m.in. na planie opracowanym z czasów II wojny światowej. Występowanie na przedmiotowym terenie relikwów architektonicznych (w postaci zasypanych piwnic i fundamentów), zabytków ruchomych, nawarstwień kulturowych jest więc wysoce prawdopodobne.

W opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków, w celu ochrony zabytków archeologicznych, w projekcie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien znaleźć się zapis informujący o obowiązkach strony oraz kompetencjach Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynikających z treści art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny."

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, na etapie poprzedniej procedury, w piśmie znak: WZW.5151.74.2020.AK z dnia 24.04.2020 r. poinformował, że : (...) „Obszar nieruchomości nie jest objęty indywidualną ochroną konserwatorską; znajduje się natomiast w strefie buforowej historycznego centrum Warszawy, wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO pod nr 30 decyzją z dnia 2 września 1980 r.

Działka jest częścią północnego Powiśla, którego zabudowa, zniszczona podczas wojny, nie została odtworzona. W wyniku tego jej większą część stanowią nieurządzone tereny zielone z rozproszoną zabudową nie powiązaną kompozycyjnie z sąsiedztwem. Teren ten, z uwagi na swoje położenie wymaga uprządkowania. Przywrócenie tkanki miejskiej pozwoli odtworzyć kontekst przestrzenny historycznych obiektów oraz powiązań komunikacyjnych, co z kolei powinno się przełożyć na ożywienie martwych dziś fragmentów miasta.

Północna część kwartału, w którym leży działka, należy do kolonii mieszkaniowej (wpis do rejestru zabytków pod nr A-872 decyzją z 12 sierpnia 2009 r.), która, ze względu na bliskie sąsiedztwo i powiązania widokowe jest naturalnym punktem odniesienia dla ustalenia parametrów zabudowy działki. Uwzględnić należy także zabudowę północnej strony ulicy Karowej, w górnym i dolnym odcinku.

LINIA ZABUDOWY

W opinii MWKZ kluczową jest odtworzenie pierzei ulic, do których przylega działka.

Ulica Furmańska uległa po wojnie poszerzeniu; linia rozgraniczająca ulicę przesunięta została na wschód od dawnego przebiegu. Skutkiem tego jest obecny przypadkowy, nieregularny kształt narożnika działki u zbiegu z Karową, który nie powinien być powtarzany, jako obowiązująca linia zabudowy. W przypadku planowanej korekty przebiegu ulic zasadny byłby powrót do dawnego układu. Przy pozostawieniu obecnych granic działki powinno się pozostawić w narożu linie nieprzekraczalną, dając dowolność w jego kształtowaniu. Podobną zasadę (nieprzekraczalna linia zabudowy w narożniku) należałoby przyjąć dla narożnika ulic Dobrej i Karowej.

Pas zieleni przy ul. Dobrej, złożony z ok. 50 letnich klonów i lip, nie stanowi zamierzonej kompozycji - jest częścią nasadzeń obrzeża działki. Uznając ich przyrodniczą wartość, stwierdza się, że w ujęciu urbanistycznym większe znaczenie ma odtworzenie pierzei, jako przedłużenia północnego odcinka ulicy Dobrej. Utrzymanie zieleni w obecnej lokalizacji z wycofaniem linii zabudowy tworzy w tym miejscu niezdefiniowaną przestrzeń. Co istotne, w okolicy działki istnieją dwa znacznej wielkości zadrzewione tereny zielone – skwery S. Jankowskiego „Agatona” oraz Radiowej Rodziny Matysiaków, zieleń przed szpitalem na Karowej, a także położone na skarpie ogrody – przy Pałacu Prezydenckim i Seminarium. W tym konkretnym zatem przypadku (pomimo wcześniejszych wskazań zachowania szpalery w zaleceniach do mpzp) MWKZ dopuszcza rezygnację z zachowania drzew, uznając przywrócenie historycznej pierzei za istotne dla kształtowania ładu przestrzennego w tym fragmencie Powiśla. Wskazane jest zatem wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy w granicy działki od strony ul. Dobrej. Nadmieniamy, że opisany powyżej kształt zabudowy założono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy z 2006 r.

W miejscu wprowadzonej zabudowy możliwe jest wykonanie nasadzeń kompensacyjnych.

Nie wyklucza się zastosowania w bryle budynku podcieni – są częste na Mariensztacie, wykonane jako prześwit elewacji. Niewskazane jest realizowanie podcienia poprzez nadwieszenie elewacji, zwłaszcza na całym obrysie; zaciera to czytelność elewacji oraz tektonikę budynku przy stosunkowo niewielkiej jego wysokości.

WYSOKOŚĆ

Przyjęte przez projektantów Mariensztatu gabaryty (budynku 3-kondygnacyjne z dachem ceramicznym, wysokość elewacji ok. 12 m) wynikały z zamiaru zharmonizowania zabudowy z zachowanymi zabytkowymi kamienicami i otworzenia widoków na zabudowę korony skarpy, dla której zarazem stanowiły miały wizualną podbudowę.

Proponowane w projekcie decyzji powtórzenie parametrów elewacji wydaje się właściwe. Dyskusyjne jest natomiast kształtowanie bryły poprzez wycofanie ostatniej kondygnacji na całym obwodzie.

Niekorzystne jest sąsiedztwo tak ukształtowanej bryły z budynkiem z dachem spadzistym. Przy założeniu dachów płaskich postuluje się utrzymanie 12 m wysokości przy ulicach Furmańskiej i Dobrej, z możliwością podwyższenia obiektu do 16 m od ul. Karowej.

MWKZ krytycznie odnosi się do zastosowania dachów zielonych wobec trudności utrzymania oraz grubszych warstw podnoszących wysokość budynku. Pobliska biblioteka UW, jako obiekt unikalny, nie powinna stanowić punktu odniesienia do wszystkich realizacji uniwersyteckich.

Nie powinno się wykluczać możliwości zastosowania dachów spadzistych; przy współczesnych środkach wyrazu parametry zabudowy zdefiniowane identycznie jak dla Mariensztatu nie muszą oznaczać historycznej stylizacji.

TYP ARCHITEKTURY

LICP nie powinien zbyt precyzyjnie definiować kształtu architektury, dając możliwości jej kreacji.

Projektowany budynek nie powinien operować formami agresywnymi; musi harmonizować z historyczną architekturą. Istotne jest wykonanie projektu piątej elewacji z uwagi na widoczność obiektu z górnego poziomu skarpy. Urządzenie techniczne należy przy tym ukryć w bryle budynku. Powinno się przewidzieć możliwość kontynuacji zabudowy pierzowej na działkach sąsiadujących od północy."

W związku z tym, że obie opinie odnoszą się do inwestycji planowanej przez Uniwersytet Warszawski na przedmiotowej działce dla inwestycji o takiej samej funkcji lecz o nieco innych parametrach organ uznał zasadność przytoczenia w/w opinii w obecnym postępowaniu.

Dodatkowo na etapie poprzedniej procedury z uwagi na to, że teren planowanej inwestycji znajduje się w strefie buforowej Starego Miasta wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO wystąpiono do :

- Polskiego Komitetu do spraw UNESCO o opinię odnośnie planowanej inwestycji.

W odpowiedzi Polski Komitet do spraw UNESCO poinformował, że cyt. „(...) Polski Komitet do spraw UNESCO nie jest powołany do wydawania opinii na temat projektów i nie jest stroną w procesie uzgadniania projektu decyzji dla inwestycji. Opinię w sprawie projektu dotyczącego miejsc światowego dziedzictwa i ich stref buforowych może przedstawić Narodowy Instytut Dziedzictwa w odpowiedzi na pismą prośbę inwestora lub zainteresowanej instytucji. Wobec UNESCO za respektowanie decyzji Komitetu Światowego Dziedzictwa i zasad współpracy określonych w Wytycznych operacyjnych do Konwencji UNESCO w sprawie światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z 1972 r. odpowiada w imieniu Rządu RP Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który dysponuje organami opiniodawczo-doradczymi, w tym Główną Komisją Konserwatorską i Komitetem ds. Światowego Dziedzictwa Kulturowego w Polsce, w którym Polski Komitet ds. UNESCO jest reprezentowany.

Wysoce cenimy sobie Państwa gotowość skonsultowania projektu z punktu widzenia wymogów dotyczących szczególnej ochrony miejsca światowego dziedzictwa i pozwalamy sobie zasugerować zwrócenie się w tej sprawie do Generalnego Konserwatora Zabytków, który w imieniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego sprawuje nadzór nad działaniami dotyczącymi Konwencji UNESCO z 1972 r. w zakresie dziedzictwa kulturalnego."

- Pełnomocnika Prezydenta m. st. Warszawy ds. zarządzania światowym dziedzictwem UNESCO, który poinformował „(...) Pełnomocnik może wydać opinię dotyczącą każdej inwestycji na terenie wpisanym na listę światowego dziedzictwa UNESCO lub jej strefie buforowej, na każdym etapie planowanej lub realizowanej inwestycji."

Ze względu na lokalizację inwestycji w sąsiedztwie obszaru określonego przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wysłano 21.08.2020 r. projekt decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia. MWKZ otrzymał przesłany projekt decyzji 28.08.2020 r. W terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji nie zajął stanowiska.

2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskich sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie nastąpi na warunkach określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

Ponadto z uwagi na znajdującą się w ciągu ulicy Furmańskiej kanalizację teletechniczną wystąpiono na etapie poprzedniej procedury o opinie do Biura Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji, która w piśmie z dnia 26.03.2020r. znak LF-393/20 poinformowała: „(...) że w rejonie planowanej inwestycji w kanalizacji teletechnicznej Orange Polska S.A w ciągu ulicy Karowej na odcinku od ul. Furmańskiej do ul. Dobrej znajduje się kabel światłowodowy nr 2051A typu ZW-XOTKtsd 36J pozostający w gestii Biura Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji. W przypadku wystąpienia konieczności przebudowy przedmiotowego kabla światłowodowego w rejonie ww. inwestycji należy wystąpić do Błłil KGP o wydanie szczegółowych warunków technicznych. Wystąpienie winno zawierać szczegółową propozycję zakresu i sposobu przebudowy ww. kabla.”

Wydział Teleinformatyki Komendy Stołecznej Policji poinformował w piśmie z dnia 27.03.2020 r. znak Ł-1649/1566/20, że we wskazanym obszarze nie posiada infrastruktury teleinformatycznej (kanalizacji teletechnicznej, kabli telekomunikacyjnych).

2.5 Warunki w zakresie realizacji inwestycji w pasie drogowym.

Teren inwestycji przylega do ulic: Furmańskiej, Karowej, Dobrej.
Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Furmańskiej.

Zarządca ulicy Furmańskiej - Zarząd Terenów Publicznych pismem znak: ZTP-V.620.177.2020.JKU z dnia 26.08.2020 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji w/w inwestycji celu publicznego z następującymi uwagami:

- „miejsca parkingowe dla obsługi budynku, w szczególności w zakresie dostaw i wywozu śmieci, nie mogą być zlokalizowane w pasach drogowych dróg publicznych,
- Inwestor zobowiązany jest uzyskać zgodę zarządcy ulicy Furmańskiej tj. Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych, na usytuowanie projektowanego budynku naukowo-dydaktycznego w odległości mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej ulicy, będącej drogą gminną, w trybie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.Dz. U.2020.470),
- inwestor zobowiązany jest uzgodnić lokalizację i konstrukcję zjazdu na teren planowanej inwestycji z ul. Furmańskiej z zarządcą ulicy tj. Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych, w trybie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych”.

Zarządca ulic: Karowej i Dobrej - Zarząd Dróg Miejskich pismem znak: ZDM-TSR-OP.0202.1678.2020.ABN z dnia 2.10.2020 r. uzgodnił proj. decyzji o ustaleniu lokalizacji w/w inwestycji celu publicznego z następującymi uwagami:

- „zgodnie z art.35 ust.3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U.2020.470) zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego. W przypadku stwierdzenia pogorszenia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego na skutek wpływu ruchu związanego z inwestycją niedrogową, zarządcą drogi zastrzeżę sobie możliwość odmowy uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego.
- na podstawie art. 16 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa drogi spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w

- umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, którą należy zawrzeć przed dokonaniem uzgodnienia wynikającego z art. 35 ust. 3 w/w ustawy.*
- *zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.) ponadto zjazd publiczny powinien być usytuowany zgodnie z warunkami określonymi w § 113 ust.7 oraz § 170 ust.1;*
 - *na podstawie art. 29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Ponadto na podstawie art. 29 ust.4 przed wydaniem decyzji o lokalizacji lub przebudowie zjazdu, niezbędne będzie uzyskanie wszelkich odstępstw od obowiązujących przepisów 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, w przypadku ich niespełnienia.*
 - *miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanym pasie drogowym ul. Karowej i ul. Dobrej;*
 - *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 szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;*
 - *zabrania się w pasie drogowym lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz zajęcie pasa drogowego na w/w cele może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydanym w drodze decyzji administracyjnej”.*

Ponadto:

Na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe w garażu podziemnym i naziemne, niezbędne do obsługi inwestycji.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy **Ib** - śródmiejskiej strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej należy zapewnić :

- nie więcej niż 10 miejsc / 1000 m² pow. użytkowej biur i urzędów.
- nie więcej niż 15 miejsc / 1000 m² pow. użytkowej handlu i usług.

Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2020. 470 ze zm. :

Art. 16. 1. *Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.*

2. *Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.*

3. 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 oraz ze środków łączności -

- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,

d) sposób zagospodarowania działki nie może naruszać interesu prawnego właścicieli sąsiednich nieruchomości

4. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

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

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

UZASADNIENIE

W dniu 5.08.2020 r. wnioskodawca Uniwersytet Warszawski, wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny, zieleń itp.), pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Furmańskiej (nauki społeczne)” planowanej do realizacji na działce o nr ewid.: 7/6 z obrębu 5-04-03 przy ul. Furmańskiej na terenie Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Obwieszczeniem z dnia 7.08.2020r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, inwestora oraz właściciela nieruchomości w formie pisemnej.

Jednocześnie uzyskano informacje dot. prowadzonych prac przy projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu, w celu rozważenia zastosowania art. 62 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.poz. 293). Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego podjęto uchwałę w sprawie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Mariensztatu (Uchwała nr X/200/2019 z dnia 28.03.2019 r.). Nie stwierdzono przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62.1 w/w ustawy.

W oparciu o art. 53.3 w/w ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego – wg pkt. 1.1 i 1.2 decyzji.

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt.1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawie o drogach publicznych.

Stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, jak również z warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień z:

- Wojewodą Mazowieckim - zgodnie z art. 53. 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.” (data otrzymania przez Wojewodę Mazowieckiego projektu decyzji - 25.08.2020 r.)
- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego –Postanowienie WAW-UO-4501.109.St.2020.PM z dnia 3.09.2020 r.
- Geologiem Powiatowym – pismo OŚ-III-Geo. 644.2.2020.MAK z dnia 1.04.2020 r.
- Zarządem Terenów Publicznych – pismo ZTP-V.620.177.2020.JKU z dnia 26.08.2020 r.
- Zarządem Dróg Miejskich – pismo ZDM-TSR-OP.0202.1678.2020.ABN z dnia 2.10.2020r.

- oraz posiadanych opinii z:
- Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – pismo znak WZW.5151.74.2020.AK z dnia 24.04.2020 r.
- Biurem Stołecznego Konserwatora Zabytków – pismo z dnia 06.04.2020 r.
- Polskim Komitetem do spraw UNESCO – pismo z dnia 24.04.2020 r.
- Pełnomocnikiem Prezydenta m. st. Warszawy do spraw UNESCO – pismo z dnia 27.03.2020 r.
- Wydziałem Teleinformatyki Komendy Stołecznej Policji – pismo z dnia 27.03.2020 r.
- Biurem Łączności Informatyki Komendy Głównej Policji – pismo z dnia 26.03.2020 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony postępowania zawiadomiono o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia umieszczonego na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy oraz na stronie internetowej urzędu m.st. Warszawy BIP - w dniach 10-24.08.2020 r. Wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości o wszczęciu postępowania zawiadomiono pismem z dnia 7.08.2020 r.

O zebranych dowodach w sprawie strony postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia umieszczonego na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy oraz na stronie internetowej urzędu m.st. Warszawy BIP - w dniach 9-23.10.2020 r. Wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości o zebranych dowodach w sprawie zawiadomiono pismem z dnia 8.10.2020 r.

Przeprowadzone postępowanie administracyjne wykazało dopuszczalność realizacji planowanej inwestycji zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych przepisów prawa właściwych w sprawie (w tym art. 140 kc) na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesądzi dopiero o możliwości jej realizacji.

Zamierzenie inwestycyjne 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 55 ww. ustawy niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej niniejszą decyzją.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 53 ust. 6 ww. Ustawy odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określić istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie.

Ew. odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Urzędu m.st. Warszawy, ul. Kredytowa 3, lub za pośrednictwem poczty na adres Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa.

Zgodnie z art. 127a § 1 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję poprzez złożenie oświadczenia przed tym organem. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. Maria Jeleń

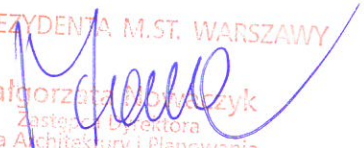


Procedurę administracyjną prowadziła:
gł. specjalista : mgr Urszula Sławińska



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Małgorzata Nowaczyk
Zastępca Dyrektora
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego



Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Uniwersytet Warszawski, ul. Krakowskie Przemieście 26/28, 00-927 Warszawa,
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa,
3. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa,
4. Zarząd Mienia m. st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
5. BAiPP ZP-C – a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43,
2. Wydział Architektury i Budownictwa w Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43
3. Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43
4. Urząd Marszałkowski, ul. Brechta 3, 03-472 Warszawa

