

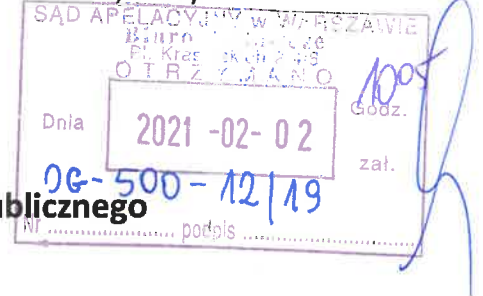


PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 26 stycznia 2021 r.

Znak sprawy: AM-ZP-C.6733.7.2020.DAB (11.DBO)

DECYZJA Nr 1/ŚRÓ/C1/21 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.), oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) w sprawie zakwalifikowania inwestycji jako inwestycji celu publicznego,

po rozpatrzeniu wniosku **Sądu Apelacyjnego w Warszawie** z siedzibą w Warszawie, przy Pl. Krasińskich 2/4/6, złożonego 23 października 2020 r. w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, skorygowanego 3 listopada 2020 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie dwóch budynków użyteczności publicznej z garażami podziemnymi z infrastrukturą** na działkach ewidencyjnych nr **2/2, 2/3, 2/4** oraz części działek ewidencyjnych nr **5 i 48/1** z obrębu **5-02-08**, przy ul. **Świętojerskiej 9**, w dzielnicy **Śródmieście** m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami od A do Z oraz przerywaną od A - A' - B' - C - B oraz H - C' - D' - I (dla potrzeb infrastruktury) na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art. 6 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.).

1. Rodzaj inwestycji (podstawowa funkcja inwestycji - rodzaj zabudowy).

1.1. Charakterystyka inwestycji według wniosku.

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

Teren wnioskowanej inwestycji położony jest wzdłuż południowej strony ul. Świętojerskiej w pobliżu Nowego Miasta. Po północnej stronie ul. Świętojerskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa V kond.

Od zachodu teren graniczy z działką, na której znajdują się gmachy sądów (Sądu Najwyższego, Sądu Apelacyjnego, Instytutu Pamięci Narodowej) o wysokości 19-19,5m oraz zwyżką w części wschodniej do 23,5m. Od południa teren inwestycji graniczy z zabudową mieszkaniowo-usługową kamienic położonych wzdłuż ul. Długiej (kamienica narożna ul. Długa 22 - o wys. 12m do gzymsu, z dachem – 17m) wraz z towarzyszącymi tej zabudowie podwórkami oraz od budynku istniejącego, na działce nr 3 o wysokości 12m do gzymsu i 17m z dachem, oznaczony w ewidencji jako budynek niemieszkalny wraz z garażami usytuowanymi przy granicy z działkami objętymi wnioskiem. Od strony wschodniej, po przeciwnej stronie ul. Telakowskiej znajdują się budynek biurowy o wysokości 12 m do gzymsu, 18 m z dachem. Na chodniku ul. Świętojerskiej, przy północnej granicy inwestycji, znajduje się tablica informacyjna oznaczająca przebieg granic getta warszawskiego. Na terenie objętym wnioskiem, na działce nr 2/2 znajdują się budynek biurowy (II kond.) w kształcie litery „H” o wysokości 10 m z dachem płaskim.

Część nieruchomości objętej wnioskiem (działki ewidencyjne nr 2/3 i 2/4) obecnie pełni rolę parkingu, na fragmencie terenu znajduje się nawierzchnia asfaltowa, poza nią dość licznie występują drzewa i krzewy, głównie wzdłuż granic. Na działce ewidencyjnej nr 2/2 usytuowany jest II kondygnacyjny budynek biurowy należący do Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli. Teren objęty wnioskiem nie jest płaski, występują różnice wysokości, rzędne terenu (wg odczytu z mapy): przy północnej granicy w rejonie ul. Świętojerskiej - 27.48, przy granicy z budynkiem biurowym Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli - 27.10, przy południowej granicy terenu inwestycji - 27,20, w kierunku ul. Telakowskiej przy wschodniej granicy - 26.89.

Inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków użyteczności publicznej. Budynek nr 1, usytuowany bliżej ulicy Świętojerskiej jest przewidziany na potrzeby jednostek Województwa Mazowieckiego, w tym wojewódzkich osób prawnych, a budynek nr 2, planowany w głębi działki jest przewidziany na potrzeby sądownictwa. W związku z planowaną inwestycją inwestor planuje rozbiórkę części budynku (lewego skrzydła) usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 2/2 z obrębu 5-02-08.

Parametry inwestycji wg wniosku:

- powierzchnia terenu inwestycji	ca 8 930 m ²
- powierzchnia zabudowy	ca 4 758 m ²
- powierzchnia zabudowy z garażem	ca 5 400 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna	ca 15,5%
- powierzchnia całkowita łącznie	ca 27 260 m ²
- powierzchnia całkowita podziemna	ca 4 418 m ²
- powierzchnia całkowita nadziemna	ca 22 840 m ²
- powierzchnia użytkowa łącznie	ca 17 016 m ²
- powierzchnia użytkowa budynku nr 1	ca 7 312 m ²

- powierzchnia użytkowa budynku nr 2	ca 5 509 m ²
- garaż bud. nr 1	ca 2 366 m ²
- garaż bud. nr 2	ca 1 818 m ²
- liczba miejsc postojowych	łącznie 110
- wysokość planowanej zabudowy:	max 19,5m ze zwyżka 23,5m

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 stanowią działki:

w obrębie 5-02-08

- nr ewid. 2/3 (Bi) - własność Województwo Mazowieckie, trwały zarząd Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli;
- nr ewid. 2/4 (Bi) - własność Województwo Mazowieckie, trwały zarząd Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli;
- nr ewid. 2/2 (Bi) - własność Województwo Mazowieckie, trwały zarząd Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli;
- nr ewid. 5 i 48/1 (dr) – własność Miasto Stołeczne Warszawa, zarządca drogi: Zarząd Terenów Publicznych.

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 (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.). 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.:

- **nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ul. Świętojerskiej - kontynuacja linii zabudowy sąsiedniego budynku od strony zachodniej,**
- **nieprzekraczalna linia zabudowy od strony Placu Krasińskich – równoległa do kolumnady pomnika Powstania Warszawskiego,**
- **wysokość planowanej zabudowy (z kondygnacją techniczną oraz urządzeniami na dachu) max 19,5m, zwyżka zabudowy (z kondygnacją techniczną oraz urządzeniami na dachu)**

- max 23,5m - strefy wysokości wg załącznika graficznego nr 1,**
- **wysokość mierzona od poziomu chodnika przed głównym wejściem od ul. Świętojerskiej,**
 - **zwyżka zabudowy wycofana o min. 12 m w części budynku od strony pomnika Powstania Warszawskiego w celu właściwego wpisania się w układ przestrzenny sąsiadującego z inwestycją Placu Krasińskich -wpisanego do rejestru zabytków- zgodnie z zaleceniem SKZ,**
 - **nowa zabudowa nie może zakłócać odbioru przestrzennego, ukształtowanego kompleksu urbanistycznego Placu Krasińskich - wpisanego do rejestru zabytków,**
 - **nowa zabudowa powinna zarówno w formie i skali stanowić spójną oprawę przestrzenną pomnika Powstania Warszawskiego,**
 - **nowa zabudowa powinna być niewidoczna w dalszych perspektywach i z bardziej odległych punktów widokowych min. w rejonie Kolumny Zygmunta w widoku na osi ul. Podwale, w parku Krasińskich na osi kompozycyjnej ogrodu w rejonie stawu i na wejściu do ogrodu (czyli w punktach widokowych zlokalizowanych w strefie buforowej UNESCO lub bezpośrednio w obszarze UNESCO),**
 - **nowa zabudowa powinna nawiązywać kolorystyką oraz podziałem elewacji do budynku Sądów,**
 - **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 wegetację 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 2023 r.),**
 - **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 dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić osobom niezależność i swobodny udział w życiu codziennym miasta,**
 - **nowa zabudowa powinna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisując się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny,**
 - **z uwagi na reprezentacyjny charakter obszaru, rangę położenia i wartości przestrzeni publicznej**
w mieście wymagane jest:
 - przyjęcie rozwiązań przestrzennych o wysokich standardach estetycznych, funkcjonalnych, materiałowych,
 - **zakaz wynoszenia płyty garażowej od strony ulicy, górny poziom stropu płyty garażu podziemnego powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu, wjazdu do garażu w obrysie budynku,**

- 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 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 odpowiadającym wskazaniom ww. zarządzenia dla strefy IA.

2.1.1. Wyznaczona linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji, określona zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 470 z późn. zm.).

2.1.2. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w otoczeniu lotnisk.

2.1.3 Teren inwestycji nie przylega do terenów kolejowych.

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

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 przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym ww. art. 140,144 K.c.

2.2 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 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219),
- 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 ww. ustawy),
- 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 ww. ustawy),
 - inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji wg art. 2.1 i 2.2 pkt.1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 875); inwestor zobowiązany jest także do postępowania z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami tej ustawy,
 - 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 burmistrza (uprawnionego Wydz. Ochrony Środowiska w Dzielnicy/ WKZ) 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. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.).

2.2.2. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem Bi, co oznacza, że są to tereny budowlane.

2.2.3. Zgodnie z art. 96.1. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na **obszar NATURA 2000** - planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

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

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.282 z późn. zm.).

- teren znajduje się w obszarze Pomnika Historii - „Warszawa-historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” ustanowionym w 1994 r.,
- teren znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków układu urbanistycznego Nowego Miasta,
- teren znajduje się w strefie buforowej otaczającej obszar wpisany na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO Stare Miasto.

Ponadto teren otaczają układy urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków: Plac Krasińskich , Ogród Krasińskich.

Wnioskodawca do akt sprawy dołączył pismo Stołecznego Konserwatora Zabytków KZ-A.4120.333.2017.RTY/AWA z dn. 04.08.2017 r. w którym SKZ poinformował, że cyt: *w trakcie przeprowadzonych sondażowych badań archeologicznych na terenie działek 2/3 i 2/4 z obr. 5-02-08 w wytyczonych czterech wykopach jednoarowych uchwycone zostały piwnice i dziedzińce kamienic pochodzących z 2-giej połowy XIX w. zniszczonych w trakcie Powstania Warszawskiego, a także nieliczne pozostałości starszej zabudowy datowanej na drugą połowę XVIII w. W odsłoniętych pomieszczeniach odnaleziono liczne fragmenty naczyń zastawy stołowej(fajansowej oraz porcelanowej), naczyń szklanych oraz kafli piecowych, a także nieliczne przedmioty codziennego użytku. Odkryte zabytki ruchome stanowią charakterystyczny materiał pozyskiwany w pomieszczeniach piwnic XIX i XX wiecznych kamienic. Wyjątkowe znalezisko stanowią jedynie odkryte w obrębie dołu na wapno (wykop nr 2) kule muszkietowe datowane na okres Insurekcji Warszawskiej (kwiecień 1794r.).*

Stołeczny Konserwator Zabytków zwraca uwagę na fakt, iż jedyny dokument odnoszący się do nadzorów archeologicznych – „ Standardy metodyczne i dokumentacyjne badań archeologicznych i opracowań ich wyników, Wytyczne opracowane przez KOBiDZ w konsultacji z Kolegium Doradczym ds. archeologii przy Dyrektora KOBiDZ (Kurier Konserwatorski nr 6, 2010, s.46) wskazuje, iż „Nie należy (...) zalecać prowadzenia nadzoru archeologicznego w odniesieniu do terenów, gdzie znajdują się znane uprzednio (np. z badań powierzchniowych) stanowiska archeologiczne. Dotyczy to także obszarów staromiejskich o znanej metryce historycznej, co do których można mieć pewność, że występują nawarstwienia archeologiczne. W takich przypadkach wojewódzki konserwator zabytków powinien uzależnić wydanie zezwolenia na inwestycję od przeprowadzenia badań wyprzedzających” . W związku z powyższym oraz mając jednocześnie na uwadze specyfikę znalezisk dokonanych w trakcie badań sondażowych, Stołeczny Konserwator Zabytków zaleca przeprowadzenie towarzyszących badań archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji budowlanej. Badania te powinny być realizowane zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi określonymi w przedmiotowym piśmie.

W trakcie procedury w dniu 10 grudnia 2020 r. przesłano projekt decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia (otrzymał 16 grudnia 2020 r.) nie wypowiedział się w sprawie uzgodnienia. W związku z tym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

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.

2.5 Warunki obsługi w zakresie komunikacji

Teren inwestycji przylega do ul. Świętojerskiej – gminnej drogi publicznej.

Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Świętojerskiej (projektowany) i ul. W. Telakowskiej

(do przebudowy).

Zarząd Terenów Publicznych, zarządca drogi ul. Świętojskiej i ul. Telakowskiej pismem znak: ZTP-V.620.260.2020.DPA z dnia 17 grudnia 2020 r. uzgodnił projekt decyzji z następującymi uwagami:

1. inwestor zobowiązany jest uzgodnić lokalizację oraz konstrukcję zjazdu na teren inwestycji z ul. Świętojskiej i ul. W. Telakowskiej z zarządcą ulic, tj. Prezydentem m.st. Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektora Zarządy Terenów Publicznych, w trybie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020.470. j.t),
2. ustalając lokalizację zjazdu z ul. Świętojskiej na teren inwestycji należy:
 - dążyć do zachowania maksymalnej liczby miejsc parkingowych znajdujących się w pasie drogowym;
 - zachować posadowioną na trawniku tablicę informacyjną oznaczającą przebieg granic getta warszawskiego,
3. miejsca parkingowe dla obsługi budynków, w szczególności w zakresie dostaw i wywozu śmieci, nie mogą być zlokalizowane w pasach drogowych dróg gminnych.

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 Ia - śródmiejskiej strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej należy zapewnić :

- nie więcej niż 5 miejsc / 1000 m² pow. użytkowej biur i urzędów.

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. z 2020 r., poz. 470 z późn. 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.

2.6 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.

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 K.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 K.p.a.) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005 r.OSK 682/04 LEX 17611).

2. 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.

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

Uzasadnienie

W dniu 23 października 2020 r. wnioskodawca: Sąd Apelacyjny w Warszawie wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym/wojewódzkim dla inwestycji polegającej na **budowie dwóch budynków użyteczności publicznej z garażami podziemnymi z infrastrukturą** na działkach ewidencyjnych nr **2/2, 2/3, 2/4** oraz części działek ewidencyjnych nr **5 i 48/1** z obrębu **5-02-08**, przy ul. **Świętojerskiej 9**, w dzielnicy **Śródmieście** m.st. Warszawy.

Organ dokonał weryfikacji formalnej i analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku. Wnioskodawca 3 listopada 2020 r. dokonał korekty wniosku. We wniosku, po korekcie zawarto wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

W oparciu o uzyskane dane z ewidencji gruntów organ ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział na wszystkich etapach postępowania.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony postępowania zawiadomiono o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia umieszczonego na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy (w dniach 12-26.11.2020 r.) oraz na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy (opublikowano na stronie BIP). Wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości o wszczęciu postępowania zawiadomiono pismem z 10 listopada 2020 r.

W oparciu o art. 53.3 ww. 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:

- Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – organ nie wypowiedział się w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie;
- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem, znak: WAW/UO/4501/156/St/2020.PM z 22 grudnia 2020 r.;
- Wojewodą Mazowieckim – organ nie wypowiedział się w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie;
- Zarządem Terenów publicznych uzgodnił projekt decyzji pismem z 17 grudnia 2020 r., znak: ZTP-V.620.260.2020.DPA.

O zebranych dowodach i materiałach w sprawie strony postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia umieszczonego na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy (w dniach od 11 do 25 stycznia 2021r.) oraz na stronie internetowej urzędu m.st. Warszawy (opublikowano na stronie BIP). Wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych o zebranych dowodach w sprawie zawiadomiono pismem z 8 stycznia 2021 r. Strony nie wniosły uwag.

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. 140,144 kc) na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesadzi 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 w/w Ustawy odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określić istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie. Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, parter kancelaria pokój 27 lub za pośrednictwem poczty.

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.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Maria Jeleń

Procedurę administracyjną prowadził

podinspektor: inż. Daniel Borzęcki



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

[Signature]
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego - Centrum
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. **Wnioskodawca:** Sąd Apelacyjny w Warszawie
Plac Krasińskich 2/4/6, 00-207 Warszawa
2. Województwo Mazowieckie
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
3. Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli
ul. Świętojerska 9, 00-001 Warszawa
4. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, 00-613 Warszawa, ul. Chałubińskiego 8
5. BAiPP ZP-C – a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście

2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście
3. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego
Rejestr Decyzji
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa