

Warszawa, 2018 LIS. 2 3

AM-ZP-P.6733.3.2017.RBR (.....)

DECYZJA Nr 22... /PRN /C2/18
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 (Dz.U.2018.1945 j.t.),
art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018r.2096 j.t.)
oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 j.t.) w sprawie zakwalifikowania inwestycji jako inwestycji celu publicznego,
po rozpatrzeniu wniosku **p. Bartłomieja Woźnickiego** występującego w imieniu **Izby Administracji Skarbowej w Warszawie** z siedzibą w Warszawie przy ul. Felińskiego 2B, złożonego w dniu 06.12.2017 r., uzupełnionego w dniu 11.12.2017r. oraz skorygowanego w dniu 06.12.2017r., 14.02.2018r., 02.03.2018r. i 09.03.2018r., zawieszonego na wniosek inwestora w dniu 12.04.2018r. Postanowieniem nr 73/PRN/18, podjętego w dniu 17.10.2018r. Postanowieniem nr 184/PRN/18,

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie zespołu budynków biurowych z częścią laboratoryjną i garażami podziemnymi oraz budynków magazynowych wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu obejmującym przebudowę zjazdów z dróg publicznych, budowę dróg wewnętrznych i parkingów, chodników oraz budowę niezbędnej infrastruktury** na działkach ew. nr 9/13 oraz 1, 2, 9/14, 23 w obrębie 4-12-02 przy ulicy **11 Listopada** w Dzielnicy **Praga - Północ** m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i cyframi 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1, oraz pod wjazdy i infrastrukturę linią przerywaną i literami A-B-C-D-E-F-A na mapie 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. (Dz.U.2018.121 t.j.) - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów administracji.

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

1.1. Charakterystyka inwestycji według wniosku.

Zabudowa usługowa - § 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.

Opis planowanej inwestycji wg wniosku:

Charakterystyka terenu inwestycji.

Teren inwestycji położony jest przy ul. 11 Listopada w rejonie zbiegu ulic Szwedzkiej i S. Starzyńskiego w Dzielnicy Praga – Północ w Warszawie. Pod planowaną zabudowę przeznaczona jest działka ew. nr 9/13 z obrębu 4-12-02. Działka jest w większości niezabudowana. Część wschodnią terenu stanowi fragment zespołu budynków koszarowych wpisanego wraz z zielenią i ogrodzeniem do rejestru zabytków. W części północnej znajduje się parterowy budynek gospodarczy wpisany do rejestru zabytków. Obecnie budynek jest nieużytkowany.

W części zachodniej znajdują się pozostałości budynku garaży, obecnie w trakcie rozbiórki. Teren częściowo porośnięty jest zielenią niską oraz pojedynczymi drzewami i krzewami, szczególnie po obrzeżach działki.

Na terenie znajduje się kilka dużych drzew do zachowania.

Charakterystyka planowanej inwestycji:

W ramach planowanej zabudowy zaprojektowano zespół budynków o funkcji biurowo-administracyjnej. Budynki biurowe będą stanowiły siedzibę organów Krajowej Administracji Skarbowej. W ramach ogólnej przestrzeni biurowej planowane jest przeznaczenie części powierzchni użytkowej na siedzibę Centralnego Laboratorium Celno-Skarbowego. Dodatkowo na terenie planowana jest lokalizacja budynków lub części budynków o funkcji magazynowej, w przeważającej części archiwów oraz dla przechowywania przejętych towarów. Budynki magazynowe - z własną wbudowaną rampą lub komorą wyładowniczą. Istniejący zabytkowy budynek gospodarczy przewidziany jest do adaptacji na cele ekspozycyjne i reprezentacyjne.

Obsługa komunikacyjna inwestycji przewidywana jest z ulicy 11 Listopada, poprzez istniejący zjazd wraz projektowanym systemem dróg wewnętrznych. Koncepcja zagospodarowania terenu uwzględnia przewidziany w projekcie planu miejscowego przebieg projektowanej ulicy na kierunku północ-południe w środkowej części terenu (obecnie bez możliwości włączenia do ulicy Starzyńskiego).

Budynki we wschodniej części terenu, objętej ochroną konserwatorską, zaprojektowano jako 4-kondygnacyjne, niepodpiwniczone lub o jednej kondygnacji podziemnej.

Budynki w zachodniej części terenu o wysokości do 8 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacji garażu podziemnego, połączone będą budynkiem 4 kondygnacyjnym. Budynek magazynowy - do 4 kondygnacji nadziemnych i o 2 kondygnacjach podziemnych.

Ewentualne budynki techniczne jak np. trafostacje, przewiduje się jako wbudowane w planowane budynki biurowe lub magazynowe.

Teren pomiędzy budynkami będzie zagospodarowany zielenią urządzoną niską i wysoką z zachowaniem cenniejszych drzew istniejących. W południowo-wschodniej części terenu, na styku z zabudową zabytkową, zaplanowano wykorzystanie istniejącego zgrupowania zieleni wysokiej jako urządzonego wewnętrznego skweru/parku. Planuje się też budowę chodników, placów utwardzonych, obiektów małej architektury, lokalnych zadaszeń itp.

Przewiduje się współczesną formę i detal budynków. Budynki biurowe zlokalizowane na terenie objętym ochroną konserwatorską, planuje się jako wolnostojące o prostych bryłach na planie prostokąta. Budynki te będą posiadały częściowo skośne dachy oraz elewacje kolorystycznie zbliżone do ceglanych budynków koszarowych. Budynki na pozostałym terenie będą odmienne w formie i kolorystyce, o dachach płaskich. Naturalną i podkreśloną w przestrzeni układem obiektów linią podziału terenu będzie ulica lokalna planowana w środkowej części działki, w kierunku północ-południe.

Parametry inwestycji wg wniosku (po korekcie z dnia 9.03.2018 r.):

- powierzchnia terenu inwestycji	21 908 m ²
- powierzchnia zabudowy bez garażu.....	ok. 6 440 m ²
- wysokość zabudowy	12,5m, 14,0m, 23,0m oraz 30,0 m
- powierzchnia biologicznie czynna	ok. 40%
- powierzchnia całkowita nadziemna	ok. 34 900 m ²
- powierzchnia całkowita podziemna	ok. 7320 m ²
- powierzchnia sprzedaży	nie przewiduje się
- ilość miejsc postojowych	ok. 195 (0,488 ha)

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 znajduje się w obrębie 4-12-02, zgodnie z informacją z ewidencji gruntów są to działki ew. nr :

9/13 (Bi) - inne tereny zabudowane, powierzchnia 2 1908 m² właściciel Skarb Państwa, trwały zarządca wnioskodawca,

9/14 (Bi) - inne tereny zabudowane, powierzchnia 23 m², właściciel Skarb Państwa , gosp. zasobem nieruch. Prezydent m.st. Warszawy

1,2 (dr) – ul. S. Starzyńskiego - właściciel Skarb Państwa, trwały zarządca Zarząd Dróg Miejskich,

23 (dr) – ul. 11 Listopada - właściciel m.st. Warszawa, trwały zarządca Zarząd Dróg Miejskich,

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. 1.2 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, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; Ustawy o drogach publicznych, Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i in.

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

- Zarządu Dróg Miejskich – pismo znak ZDM-TOR-OP.0202.536.2018.TBL (2.JOM.UD-ZDM-TOR-OP)
- Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – tzw. milcząca zgoda (brak pisma po upływie 14 dni od wysłania uzgodnienia),
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – odmówił pierwotnie uzgodnienia projektu decyzji licp postanowieniem nr W/361/2018 z dnia 28.03.2018r. Zaskarżone przez inwestora do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowienie zostało przez niego uchylone w całości, sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez WMKZ. W dniu 05.11.2018r. wpłynęło do BAIPP pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak WZW.5151.103.2018.JGO, że w związku z upływem 14-dniowego terminu określonego w art. 53 ust. 5 ww. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie ww. decyzji uznaje się za dokonane.

- oraz opracowanymi przez Zespół Infrastruktury BAIPP (pismo z dnia 29.05.2018r. znak BAIPP/105/PPN-65/18) liniami rozgraniczającymi ulic: 11 Listopada, S.Starzyńskiego.

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 przesadzi dopiero o możliwości jej realizacji.

Zapewniono stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu. Zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczono na okres 7 dni zawiadomienie o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, na tablicy ogłoszeń w Dzielnicy Praga – Północ w dniach 20-28.12.2017r., Urzędzie m.st. Warszawy 19-28.12.2017r. oraz na stronie internetowej urzędu od 18.12.2017r.

Wnioskodawcę oraz właścicieli i użytkowników wieczystych terenu objętego wnioskiem zawiadomiono w piśmie z dnia 15.12.2017r.

Po zgromadzeniu wszystkich dowodów i materiałów w sprawie, a także o wydanych postanowienia zawiadomiono strony na drodze obwieszczenia j.w. na tablicy ogłoszeń w Dzielnicy Praga - Północ i w Urzędzie m.st. Warszawy w dniach 08.11 - 16.11.2018r. oraz na stronie internetowej od 07.11.2018r.

W trakcie prowadzonej procedury strony nie wniosły uwag.

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 2003r. (Dz.U.2018.1945 j.t.).

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 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 przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 t.j.) oraz

elementów obsługi obiektu typu np.: schody, pochylnie, podjazdy, droga pożarowa, budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. 11 Listopada w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich,

- przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi.

Ponadto:

- program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki (w garażu i/lub parking naziemny): – ilość miejsc postojowych 150 - 195 mp.: w tym max. 40 miejsc naziemnych,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów – min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych.

W przypadku konieczności budowy, przebudowy, rozbudowy układu drogowego:

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2018.2068 t.j.):

Art. 16. 1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową 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 nie drogowej.

2.5 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,

oraz zapewniające ochronę przed:

- b. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c. zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

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 2005r.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 06.12.2017 r., p. Bartłomiej Woźnicki złożył w imieniu Izby Administracji Skarbowej w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul. Felińskiego 2B, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków biurowych z częścią laboratoryjną i garażami podziemnymi oraz budynków magazynowych wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu obejmującym przebudowę zjazdów z dróg publicznych, budowę dróg wewnętrznych i parkingów, chodników oraz budowę niezbędnej infrastruktury na działkach ew. nr 9/13 oraz 1, 2, 9/14, 23 w obrębie 4-12-02 przy ul. 11 Listopada w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawy.

Organ dokonał weryfikacji formalnej i analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku, a następnie wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych, co nastąpiło w dniu 11.12.2017r.

Wnioskodawca skorygował wniosek w dniu 06.12.2017r., 14.02.2018r., 02.03.2018r. i 09.03.2018r.

W toku postępowania ustalono, że teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, dla którego opracowywany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Praga część A – uchwała XLIX/1330/2005, zmiana XCIII/2379/2014 z dnia 30.10.2014r. Nie stwierdzono przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 58.1 w/w ustawy – stopień zaawansowania prac planistycznych nie wskazuje na możliwość uchwalenia planu w ciągu 12 miesięcy od daty złożenia wniosku.

kierowanie tymi robotami oraz wykonywanie nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c.

2.1.4. W przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. Pomocne przy projektowaniu może być m.in. Zarządzenie 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.

Należy stosować segregację ruchu pieszego i kołowego, traktując bezpieczeństwo użytkowników pieszych jako priorytet.

2.1.5. Teren inwestycji położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, co wymaga w oparciu o przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień z:

Art. 53 .1) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w odniesieniu do:

- a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
- b) obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U.2017.1121 j.t.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

Projekt decyzji uzgodniono z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie. W dniu 14.03.2018r. projekt decyzji został przesłany do RZGW do uzgodnienia. W dniu 19.03.2018r. korespondencja wpłynęła do adresata. Ponieważ organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji do uzgodnienia - uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.1.6. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w otoczeniu Lotniska Okęcie, tzn. obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (w skali 1:25 000 z dnia 03.03.2008r.)

2.1.7. Teren inwestycji nie przylega do terenów kolejowych.

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości (art. 140 k.c.).

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.2018.1945 t.j.). Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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 (Dz.U.2015.1422 j.t. ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym ww. art. 140 k.c.

2.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

2.2.1. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.1614 t.j.).

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzenie z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 j.t.).

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – (art. 74.1. ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2018.799 t.j.);
- 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 jw.)

- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75.2 ustawy jw.),
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć w maksymalnym stopniu do zachowania istniejącego drzewostanu, w szczególności nie kolidującego z zabudową kubaturową,
- ewentualne wycinki drzew chorych czy kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu należy rekompensować nowymi nasadzeniami w granicach terenu objętego wnioskiem – zaleca się stosować drzewa o szczególnych walorach krajobrazowych, o większych gabarytach i zasięgu korony,
- na terenach parkingów zaleca się wprowadzenie nasadzeń drzew,
- 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 Dzielnicach) oraz Konserwatora Zabytków, 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.16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.1614 t.j.).

2.2.2. Teren objęty wnioskiem to Bi - inne tereny zabudowane. Brak jest konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

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 (Dz.U.2017.1405 t.j.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na **obszar NATURA 2000** - planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

2.3. 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.

Zgodnie z art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2017.2101 t.j.) *"sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę."* Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera Zarządzenie nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

Teren inwestycji przylega do drogi publicznej: ul. 11 Listopada i ul. S.Starzyńskiego.
Obsługa komunikacyjna inwestycji - od ul. 11 Listopada poprzez istniejący wjazd.

Zgodnie z art. 53.4.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycje celu publicznego uzgadnia się z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego:

- Zarządem Dróg Miejskich (pismem znak ZDM-TOR-OP.0202.536.2018.TBL 2.JOM.UD-ZDM-TOR-OP) z dnia 28.03.2018r. zaopiniował pozytywnie warunki obsługi komunikacyjnej, linie zabudowy wyznaczone wzdłuż ww. ulic oraz projektowane linie rozgraniczające ulic z następującymi uwagami w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji cyt.:
- *zjazd z drogi do obiektu 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 124), miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. 11 Listopada i ul. Starzyńskiego,*
- *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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zmianami). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.*
- *nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających ul. 11 Listopada i ul. Starzyńskiego*

jest ulica 11 Listopada - dawna granica esplanady (przedpola) Fortu Śliwickiego, łącząca tereny zieleni wzdłuż Wisły (Park Praski i Ogród Zoologiczny z historycznymi obrzeżami (rogatka) i Koleją Obwodową (której przebieg łączy ze sobą także Zespół Śliwicki i Zespół Warsztatów Artylerii). Należy... podjąć próbę wykorzystania zabytkowych budynków na inne cele niż administracyjne, mieszkaniowe lub magazynowe... Zachowane na obszarze detale i zadrzewienie powinny zostać objęte ochroną i wyeksponowane... Zespół Koszar Węgrowskich, Orenburskich i Lazaretu Końskiego powinien posiadać wspólny program umożliwiający zwiedzanie całego zachowanego obszaru (np. centrum hotelowo - konferencyjne, campus naukowy".

Organ konserwatorski uważa, że powołane wyżej dokumenty i opracowania w sposób odpowiedni do celu ochrony zabytków wymienionych w art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazują kierunek, w jakim winny zmierzać ewentualne zamierzenia inwestycyjne, na terenie pokoszarowym objętym ochroną. Należy do nich w szczególności:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;

Jak wynika z zamieszczonego w uzgadnianym projekcie decyzji opisu planowanej inwestycji, na dz. ew. nr 9/14 oraz części dz. ew. nr 9/13 w obrębie 4-12-02 przy ul. 11 Listopada w Warszawie, stanowiących fragment wpisanego do rejestru zabytków zespołu budynków koszarowych, przewiduje się nową zabudowę, zaprojektowaną jako 4-kondygnacyjną, niepodpiwniczoną lub o jednej kondygnacji podziemnej. Z przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy wysokość planowanej zabudowy ustalona została na max IV kondygnacji (max 14 m). Jest to zgodne z zaleceniami Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 11.01.2013 r., w których nowa zabudowa na terenie zespołu budynków koszarowych została dopuszczona. Organ ochrony zabytków wskazał także, że projektowana zabudowa powinna mieć formę wolnostojącego obiektu lub zespołu obiektów na rzutach wydłużonych prostokątów, nawiązujących do układu przestrzennego zabudowy historycznej, a także do jej gabarytów, nie przekraczając wysokości sąsiednich trójkondygnacyjnych, nakrytych spłaszczonymi dachami budynków dawnych koszar. Przedmiotem analizy konserwatorskiej w przypadku ww. zaleceń konserwatorskich była jednak nieistniejąca już obszerna działka nr 9/3 z obrębu 4-12-02.

Aktualnie planowana zabudowa dotyczy m.in. części działki ew. nr 9/13 oraz dz. ew. nr 9/14 w obrębie 4-12-02 przy ul. 11 Listopada w Warszawie. W ocenie organu ochrony zabytków intensywna zabudowa na ww. obszarze nie jest dopuszczalna pod względem konserwatorskim. Przywoływane Studium... dopuszcza wprowadzanie uzupełnień zabudowy w oparciu o wyniki analiz historycznych. Zaproponowane rozwiązania architektoniczne i przestrzenne nie zostały podjęte w oparciu o tego rodzaju opracowania. Należy zauważyć, że przedłożony projekt decyzji przewiduje zabudowanie dziedzica koszarowego — tzw. placu broni, co z uwagi na objęcie ochroną kompozycji przestrzennej zespołu jest niedopuszczalne. Plac ten jest najważniejszym elementem rozplanowania organizującym zabudowę całego zespołu i winien pozostać jako teren wolny od inwestycji kubaturowych. Reasumując, realizacja zespołu budynków na podstawie przedłożonego projektu decyzji doprowadziłaby do dalszej degradacji zespołu koszar 2 Pułku Orenburskiego, a tym samym jest z konserwatorskiego punktu widzenia niedopuszczalna i dlatego odmówiono jej uzgodnienia. Jednocześnie organ ochrony zabytków umorzył postępowanie administracyjne w części dotyczącej budowy budynków biurowych z częścią laboratoryjną i garażem podziemnym oraz budynków magazynowych wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu obejmującym przebudowę zjazdów z dróg publicznych, budowę dróg wewnętrznych i parkingów, chodników oraz budowę niezbędnej infrastruktury na części działki ew. 9/13 i działkach ew. nr 1,2, 23 w obrębie 4-12-02 przy ul. 11 Listopada w Warszawie, gdyż znajdują się one poza granicą zespołu wpisanego do rejestru zabytków".

Na w/w postanowienie zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego złożył pełnomocnik wnioskodawcy wskazując, że zaskarżone rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym postanowieniu jest m.in. niezgodne z zaleceniami konserwatorskimi wydanymi przez Stołecznego Konserwatora Zabytków w dniu 11.01.2013r. W Postanowieniu znak DOZ-OAiK.650.362.2018.IG z dnia 28.09.2018r.

Minister Kultury Dziedzictwa Narodowego uchylił zaskarżone postanowienie w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. M.in. napisano, cyt :... na podstawie akt sprawy, w szczególności archiwalnych map i fotografii oraz opracowania pt: „Założenia historyczne i przestrzenne dla planowanego Parku kulturowego zespołu XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa" z grudnia 2006 r, autorstwa Katarzyny Pałubskiej i Przemysława Boguszelewskiego, nie można jednoznacznie wskazać dokładnej lokalizacji i granic ww. placu. Tym samym, organ drugiej instancji nie może ustalić, czy słuszny jest zarzut Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o możliwości zniekształcenia historycznego rozplanowania koszar poprzez zabudowanie placu broni. Co prawda, na zdjęciu lotniczym z 1935 r. dostępnym na stronie internetowej m.st. Warszawy, widoczne są dwa sąsiadujące ze sobą tereny zielone ułożone pomiędzy zabudową koszarową. Jednak trudno stwierdzić z całą pewnością, czy i w jakich

granicach północny fragment tego placu jest tożsamy z terenem nazwanym na mapie zasadniczej załączonej do projektu decyzji, jako „zielenie urządzone” i „skwer/park”. Zatem, ustalenie lokalizacji i granic placu broni w relacji do orientacyjnych granic stref wysokości, jako miejsc posadowienia nowej zabudowy określonych w ww. projekcie decyzji, jest niezbędne do ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Z akt sprawy wynika ponadto, że w centrum zabytkowych koszar, na obszarze pomiędzy dwoma zabytkowymi budynkami, tuż przy granicy terenu objętego aktualnie analizowaną inwestycją, posadowiony jest na działce nr ewid. 9/6 duży budynek serwerowni. Ten znaczny gabarytów obiekt wybudowany został w bliskiej przeszłości, niezgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania koszar, tj. prostopadle do ul. 11 Listopada, zabudowując tym samym wolną przestrzeń pomiędzy budynkami koszar (być może tzw. Placu broni). Ponadto, wyżej opisana lokalizacja serwerowni przyczyniła się do podziału zabytkowego obszaru zespołu koszar na część zabudowaną i wolną od obiektów budowlanych, a sam budynek przez zastosowanie płaskiego dachu nie koresponduje z sąsiednimi dachami zabytkowych koszar. W świetle powyższych ustaleń należy ustalić, czy organ ochrony zabytków zajmował stanowisko w sprawie budowy ww. serwerowni. Jeżeli stanowisko to było pozytywne, to należy podać argumenty, które pozwoliły na wydanie orzeczenia w tej sprawie. Zatem przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, organ pierwszej instancji winien jednoznacznie ustalić lokalizację i granice dawnego placu apelowego tzw. Placu broni i porównać jego granice z orientacyjnymi granicami stref wysokościowych określonych na załączniku graficznym nr 1 do przedłożonego projektu decyzji, wskazującymi przybliżoną lokalizację planowanych budynków biurowo-magazynowych. Organ ochrony zabytków winien również wyjaśnić, czy zajmował stanowisko w sprawie budowy serwerowni na działce nr ewid. 9/6, położonej w centrum zabytkowego zespołu koszarowego. Odnosząc się do treści zażalenia należy wskazać, że w treści zaleceń konserwatorskich wydanych przez Stołecznego Konserwatora Zabytków w dniu 11.01.2013 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku na terenie działki nr ewid. 9/3 wyraźnie wskazano, że nowa zabudowa winna mieć formę obiektu, bądź zespołu obiektów na rzutach wydłużonych prostokątów, nawiązujących do układu przestrzennego zabudowy historycznej. Zachowanie tego—układu winno oznaczać ochronę rozplanowania koszar z uwzględnieniem sposobu posadowienia budynków jak i niezabudowywania terenów, które historycznie pełniły funkcję związaną z ulokowaną tam armią carską, np. historycznych placów apelowych. Na koniec wypada wskazać, że ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy nie stanowią aktu prawnego, na podstawie którego organ ochrony zabytków jest uprawniony do wymagania sporządzenia analizy historycznej terenu objętego przedmiotową inwestycją.”

Pismem z dnia 29.10.2018r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie znak WZW.5151.103.2018.JGO poinformował, że aktualnie, w związku z upływem 14-dniowego terminu określonego w art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 tj.) uzgodnienie ww. decyzji uznaje się za dokonane.

W procesie inwestycyjnym należy stosować przepisy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t), m.in.:

Art. 36. 1. Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;

2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;

(...)

2a. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić podjęcie działań objętych pozwoleniem, o którym mowa w ust. 1, od przekazania przez wnioskodawcę w oznaczonym terminie określonych informacji dotyczących działań wymienionych w pozwoleniu, zastrzegając odpowiedni warunek w treści pozwolenia. Do warunku stosuje się art. 162 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

3. Pozwolenia, o których mowa w ust. 1 i 1a, mogą określać warunki, które zapobiegają uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku.

4. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia na podejmowanie działań, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 9 i 11, od przeprowadzenia, na koszt wnioskodawcy, niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych. Egzemplarz dokumentacji badań jest przekazywany nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

(...)

8. Uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego.

Art. 36a. 2. Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna występująca z wnioskiem o pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru jest obowiązana zapewnić

Wysokości planowanej zabudowy są zgodne z wnioskiem inwestora.

2.1.3. Teren inwestycji na fragmencie (wschodnia część terenu inwestycji) znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 t.j.) - wpis do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego nr A-1554 decyzją z dnia 14.09.1993 r. jako zespół budynków koszarowych.

Wnioskodawca do akt sprawy dołączył pismo Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 11.01.2013 r. znak: KZ-SIII.4120.4.2013.KCH (2.KCH), w którym St.KZ, poinformował, że cyt. „Należy zauważyć, iż ochronie na terenie ww. zespołu budynków podlega historyczny układ przestrzenny, w którym zabudowa koszarowa rozplanowana jest w formie wolnostojących obiektów, usytuowanych głównie prostopadle względem siebie. ...”

W trakcie procedury w dniu 14.03.2018r. przesłano projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z koncepcją do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Postanowieniu nr W/361/2018 z dnia 28.03.2018r. znak (WZW.5151.103.2018.JGO) nie uzgodnił przedstawionego projektu decyzji licp dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków biurowych z częścią laboratoryjną i garażem podziemnym oraz budynków magazynowych wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu obejmującym przebudowę zjazdów z dróg publicznych, budowę dróg wewnętrznych i parkingów, chodników oraz budowę niezbędnej infrastruktury na części działki ew. 9/13 i dz. ew. nr 9/14 w obrębie 4-12-02 przy ul. 11 Listopada i umorzył postępowanie administracyjne w części dotyczącej budowy budynków biurowych z częścią laboratoryjną i garażem podziemnym, oraz budynków magazynowych wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu obejmującym przebudowę zjazdów z dróg publicznych, budowę dróg wewnętrznych i parkingów, chodników oraz budowę niezbędnej infrastruktury na części działki ew. nr 9/13 i działkach ew. nr 1, 2, 23 w obrębie 4-12-02 (tj. poza granicą zespołu wpisanego do rejestru zabytków przy ul. 11 Listopada w Warszawie).

W ww postanowieniu napisano cyt.: „...przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 9/13 i 9/14 z obrębu 4-12-02, tj. w północnej części terenu dawnych koszar 2 Orenburskiego Pułku Piechoty wpisanych do rejestru zabytków pod nr 1554 - A na podstawie decyzji z dnia 14 września 1993 r. Koszary wraz z sąsiadującym z nimi Lazaretem Końskim zostały wzniesione ok. 1900 r. na południowo-wschodnim skraju esplanady Fortu Śliwickiego, który był elementem wewnętrznego pierścienia obrony twierdzy Warszawa i flankował przeprawę przez Wisłę na linii Kolei Obwodowej, przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie Cytadeli. Przedmiotowa decyzja ochroną konserwatorską obejmuje zespół budynków koszarowych, murowanych, wzniesionych w k. XIX w. i na pocz. XX w. wraz z zielenią i ogrodzeniem kutym w żelazie na ceglanej podmurówce, murem. Zespół koszarowy jest dobrze zachowanym kompleksem, na który składają się świadomie zakomponowane wokół placu broni budynki koszarowe, zieleń, stanowiąca ich oprawę oraz wspomniane ogrodzenie. Wartości historyczne i przestrzenne zespołu koszarowego zostały dostrzeżone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, będącego wyrazem polityki przestrzennej miasta. W ww. studium wśród enumeratywnie wyliczonych zespołów budownictwa obronnego — fortów i koszar, znalazły się również Koszary przy ul. 11 Listopada (s.115). Na obszarze tej strefy obowiązywać mają następujące założenia dla realizacji inwestycji budowlanych:

- restauracja istniejącej substancji zabytkowej..., w celu... uczytelnienia i podkreślenia powiązań z historycznymi ciągami komunikacyjnymi (system dróg rokadowych) oraz adaptacja historycznych obiektów... do nowych funkcji,
- utrzymanie zagospodarowania terenu związanego z typem zabudowy, w tym likwidacja zieleni zagrażającej substancji zabytkowej i ograniczającej czytelność historycznej struktury obiektu oraz likwidacja podziałów obszaru fortu grodzieniami z jednoczesnym zakazem wprowadzania nowych grodzień,
- zapewnienie widokowej ekspozycji zabytków oraz przestrzenne kształtowanie wjazdów i wyjazdów w sposób nawiązujący do historycznego układu komunikacyjnego (drogi rokadowe),
- w uzasadnionych przypadkach likwidacja współczesnych obiektów, kolidujących z historycznym rozplanowaniem, charakterem i ekspozycją zabytkowego obiektu lub zespołu,
- dla ewentualnej nowej zabudowy - dopuszczonej w uzasadnionych przypadkach w oparciu o wyniki analiz historycznych - w miejscach nie zachowanych elementów i urządzeń obronnych, obiektów obronnych lub form ziemnych - ograniczenie gabarytów jako wynik nawiązania do charakteru zespołu (materiały wykończeniowe, udział procentowego zieleni lub terenów niezabudowanych).

W opracowaniu pt. „Założenia historyczne i przestrzenne dla planowanego „Parku kulturowego zespołu XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa” z grudnia 2006 r., autorstwa Katarzyny Pałubskiej i Przemysława Boguszeńskiego, w odniesieniu do przedmiotowego zespołu koszarowego stwierdza się, że: „...Ośią zespołu

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.2018.1945 t.j.). 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.:

- z uwagi na lokalizację w obszarze rewitalizacji należy przyjąć rozwiązania przestrzenne o wysokich standardach estetycznych, funkcjonalnych i materiałowych; nowa zabudowa powinna zapewnić uzyskanie wysokich walorów architektonicznych budynków,
- nowa zabudowa, na terenie wpisanym do rejestru zabytków, powinna nawiązywać do układu przestrzennego zabudowy historycznego zespołu. Zabudowa ta powinna mieć formę budynków wolnostojących, na rzutach wydłużonych prostokątów. Budynki zlokalizowane równolegle do ul.11 Listopada.
- zabytkowy budynek gospodarczy do zachowania i adaptacji na funkcje np. wystawiennicze/muzealne, w formie wolnostojącej,
- elewacje budynków, na terenie wpisanym do rejestru zabytków, powinny nawiązywać do ceglanych budynków koszarowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji w przedziale 0,21- 0,29,
- zakaz wynoszenia płyty garażowej, górny poziom stropu płyty garażu podziemnego powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu, wjazd do garażu w obrysie budynku,
- teren pomiędzy budynkami należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką z zachowaniem cenniejszych drzew istniejących – minimum zachowania drzew zaznaczono na zał. nr 1,
- nowe nasadzenia drzew minimum wzdłuż granic działek oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych: pieszych i jezdnych,
- w południowo-wschodniej części terenu, na styku z zabudową zabytkową, należy wykorzystać istniejące zgrupowanie zieleni wysokiej do urządzenia wewnętrznego skweru/parku,
- powierzchnia biologicznie czynna - **udział tej powierzchni powinien kształtować się na poziomie min 40 %, w tym min. 8 100 m² powierzchni terenu inwestycji powinno stanowić pbc na gruncie rodzimym**, umożliwiając naturalny spływ wód deszczowych (w celu zwiększenia retencji wodnej i gruntowej pow. biologicznie czynnej - zgodnie z wytycznymi programu ochrony środowiska dla m. st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023r., uchwalonego przez Radę m. st. Warszawy 15.12.2016r.), p.b.c na dachach nie należy wliczać do bilansu (nie dotyczy stropu garażu).

Powyższe jest zgodne z wnioskiem inwestora.

2.1.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- min. **10 m** od linii rozgraniczającej ul. 11 Listopada, zgodnie z zał. nr 1
- min. **10 m** od linii rozgraniczającej ul. S. Starzyńskiego, zgodnie z zał. nr 1

Wyznaczone linie zabudowy są zgodne z Ustawą z dnia 21marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2016.1440 j.t.). – zgodnie z zał. nr 1 .

Powyższe linie zabudowy są zgodne z wnioskiem inwestora.

2.1.2. Wysokość planowanej zabudowy:

- we wschodniej części terenu, stanowiącej fragment zespołu budynków koszarowych wpisanego wraz z zielenią i ogrodzeniem do rejestru zabytków **max IV kond. (max 14 m)** - zgodnie z orientacyjną granicą wysokości na zał. nr 1.
Budynek znajdujący się w rejestrze zabytków do zachowania w obecnej bryle, bez możliwości zmiany wysokości.
- w zachodniej części terenu wysokość: **IV kond. (max 12,5 m) i VIII kond. (max 30 m)** - zgodnie z orientacyjną granicą wysokości na zał. nr 1.

Budynki w zachodniej części terenu o wysokości do 8 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacji garażu podziemnego, połączone będą budynkiem 4 kondygnacyjnym. Budynek magazynowy - do 4 kondygnacji nadziemnych i o 2 kondygnacjach podziemnych.

ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym w/w art. 140 Kc.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 55 w/w 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 stronom 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 lub za pośrednictwem poczty.

Projekt decyzji sporządziła
Mgr inż. arch. Ewa Bigoszevska-Wicik
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
Nr wpisu MA – 0093

Procedurę administracyjną prowadziła
Gł. Specjalista Renata Burczak



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Sulenta
Agnieszka Sulenta
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego-Praga
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

1. załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 (kopia mapy zasadniczej miasta) z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji



Decyzja w toku postępowania
administracyjnego stała się ostateczna
z dniem 04.01.2019
Warszawa, 08.01.2019 r.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Sulenta
Agnieszka Sulenta
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego-Praga
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. +Wnioskodawca – Izba Administracji Skarbowej w Warszawie ul. A.Felińskiego 2b, 01-513 Warszawa
pełnomocnik: Bartłomiej Woźnicki al. Niepodległości 157 lok. 6, 02-555 Warszawa
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Wydział Mienia Skarbu Państwa
ul. T. 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 WZP-P a/a

Do wiadomości:

6. +Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ ul. Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa
7. +Stołeczny Konserwator Zabytków ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
8. +Marszałek Województwa Mazowieckiego ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

