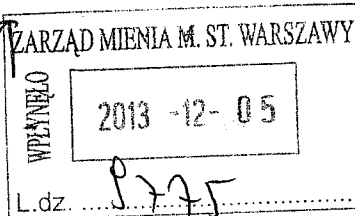




ZARZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa,  
tel. 22 699 83 33, faks 22 699 83 19  
poczta@srodmiescie.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl



29 LIS 2013

UD-IX-WAB.6733.37.2013.DRO

Warszawa, dnia.....

I. dz.: RU-858/13

**DECYZJA Nr 37 /CPI/ŚRÓ/2013**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**  
**o znaczeniu lokalnym**

- Na podstawie: - art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz.267),  
- art. 50 ust. 1, art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.),  
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.),  
- art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002r. Nr 41 poz. 361 z późn. zm.), w związku z § 17 uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220 poz. 9485), zmienionym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2729/2010 z dnia 21 października 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 203 poz. 6025);
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.07.2013r., uzupełnionego i skorygowanego 12.09.2013r.  
- P. Tomasz Olszewskiego, przedstawiciela tomcat.arch.design, występującego z upoważnienia działającego w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, Dyrektora Zarządu Mienia m. st. Warszawy;

**ustalam,**

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na: - **budowie ośrodka opiekuńczo-wychowawczego oraz obiektów sportowych i obiektów wspomagających uprawianie sportów wodnych**, poprzez relokację istniejących zabudowań Straży Miejskiej, przy **ul. Zaruskiego** na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie;

- oznaczenie geodezyjne terenu inwestycji: działki ewid. nr: **3, 15, 16** z obrębem **5-06-11**.

**1. Rodzaj inwestycji;**

- zabudowa usługowa<sup>1</sup> - placówka edukacyjna, obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą w obszarze nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

powierzchnia terenu inwestycji ok. - **15625 m<sup>2</sup>**

pow. terenu podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji przedsięwzięcia ok. - **4570 m<sup>2</sup>**  
w tym

pow. użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą ok. - **900 m<sup>2</sup>**<sup>3</sup>

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

**2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z:**

2.1.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.);

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego, tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne /art. 2 pkt 1/.

<sup>1</sup> § 2 pkt 1 ppkt b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r w/s oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

<sup>2</sup> Powierzchnia liczona według definicji rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397 z późn. zm.) – zgodnie zapisem § 3 ust. 1 pkt 55;

<sup>3</sup> Powierzchnia liczona według definicji rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397 z późn. zm.) – zgodnie zapisem § 3 ust. 1 pkt 56.

- parametry obiektów Straży Miejskiej przenoszonych w miejsce terenu inwestycji - wg stanu istniejącego. W projekcie należy utrzymać podane we wniosku graniczne wartości odnośnie wysokości zabudowy – do 7,0 m;
- dla zabudowy usługowej na potrzeby obsługi ośrodka dopuszcza się wysokość do 12 m;
- elementy zagospodarowania terenu należy lokalizować w sposób niekolidujących z cennym zadrzewieniami;
- w celu ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych Cypla Czerniakowskiego na terenie inwestycji należy zachować min. 70% powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej.

Zamierzenie należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz.U.2010.243.1623 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690 z późn. zm.).

Inwestycja wymaga realizacji stacji transformatorowej w rejonie ul. Zaruskiego – zgodnie z opinią RWE Stoen Operator Sp. z o.o. – pismo nr ND/KW/15921/2013-ND-B/KW/00001/2013 z dnia 22.10.2013r., oraz wybudowania przewodu wodociągowego DN150 w ul. Zaruskiego na odcinku od końcówki (HP37 702) istniejącego przewodu wodociągowego DN 150 w ul. Zaruskiego do HP za projektowanym przyłączem wodociągowym do ośrodka – zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z dnia 02.08.2013r.

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

2.2.1.- ustawa z dnia 27.kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska /tekst jedn. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150. z późn. zm./; w szczególności:

- *w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu /art.74.1.;*
- *w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych /art. 75. 1.;*
- *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. 75.2.;*
- *jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawę wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą, /art 75.3.;*

Inwestycja nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia Prawo ochrony środowiska, o ile przedstawione w projekcie szczegółowe rozwiązania nie zaliczą jej do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397 z późn. zmianami) - tj.:

- a. powierzchnia zabudowy<sup>4</sup> będzie zbilansowana w ramach powierzchni zabudowy, o której mowa w § 3 ust.1 pkt 55 lit. b) ww. rozporządzenia;
- c. powierzchnia użytkowa<sup>5</sup> parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, ew. garaży, będzie zbilansowana w ramach powierzchni użytkowej, o której mowa w § 3 ust.1 pkt 56 lit.a) ww. rozporządzenia;
- e. inwestycja będzie spełniała warunek § 3 ust.1 pkt 60 ww. rozporządzenia;
- g. zamierzenie nie będzie nosiło cech inwestycji, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 57 ww. rozporządzenia.

W razie przekroczenia określonych wyżej progów, lub realizacji zamierzeń wymienionych w przywołanym wyżej rozporządzeniu, wystąpienie o pozwolenie na budowę winno być poprzedzone uzyskaniem decyzji, o której mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – tj. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która w takim przypadku szczegółowo określi dodatkowe warunki realizacji planowanej inwestycji.

<sup>4</sup> - przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

<sup>5</sup> - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.

**2.2.2.**-ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz.U. 2013.627 ze zm./;

Teren inwestycji jest gęsto zadrzewiony. Przy projektowaniu i w trakcie realizacji zamierzenia należy dążyć do zachowania i ochrony istniejących drzew i krzewów oraz maksymalnego utrzymania gruntu rodzimego jako pow. biologicznie czynnej.

▪ Prace ziemne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zniszczenia zieleni. Drzewa rosnące w zasięgu frontu robót należy zabezpieczyć przed mechanicznym uszkodzeniem ze szczególnym uwzględnieniem ich systemów korzeniowych. /art. 82 ust.1 ww. ustawy." *prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom*".

W przypadku kolizji elementów przyrodniczych z planowaną inwestycją należy postępować zgodnie z art. 83 ust. 1 ww. ustawy cyt.: „*Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek: pkt 1) posiadacza nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości.*”

Teren inwestycji położony jest w strefie objętej ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - tj. Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - zgodnie z załącznikiem graficznym do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków /Dz. U. z 2011r. nr 25, poz. 133 ze zm./ - znajduje się w granicach obszaru określonego w rozporządzeniu jako: »Dolina Środkowej Wisły (PLB140004)«. Ww. obszar został powołany przede wszystkim dla ochrony rzadkich gatunków ptaków wodno-błotnych. Ze względu na lokalizację w tym obszarze planowane zamierzenie może, szczególnie podczas prowadzenia prac budowlanych, wpływać na chronione wartości obszaru Natura 2000.<sup>7</sup>

Zgodnie z art. 33 ust 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody zabronione jest podejmowanie działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele obszaru Natura 2000.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2013r. - I.dz. WPN-II.43.56.2013.PB odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego - w uzasadnieniu stwierdzając, że - cyt.: (...) „*działania realizowane w ramach planowanego przedsięwzięcia nie należą do zamierzeń, które mogą w sposób znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000, jego integralność, jak również spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.(...)*”

**2.2.3** – ustawa z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne /tekst. jedn. Dz.U. z 2012r. poz. 145 ze zm./

Przedmiotowa inwestycja – zgodnie z obowiązującym do czasu sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap III Rzeka Wisła” sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, położona jest w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne /Dz.U.2012, poz 145/,

▪ Inwestycję należy realizować z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z zapisów ww. ustawy, po uzyskaniu koniecznych decyzji i uzgodnień przewidzianych prawem.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Postanowieniem Nr2233/P/NZW/13, z dnia 04.11.2013r. uzgodnił projekt niniejszej decyzji.

**2.2.4.**- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach /t. j. Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 ze zm./;

▪ Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów ww. ustawy. W projekcie budowlanym należy określić sposób postępowania z masami ziemnymi powstałymi w związku z realizacją inwestycji.

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

Teren planowanej inwestycji nie dotyczy obiektów ani obszarów objętych ochroną prawną ustanowioną w trybie przepisów - ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003.162. 1568 z późn. zm.).

<sup>7</sup> Inwestor/Wykonawca przed przystąpieniem do realizacji zamierzenia ustala, czy na terenie inwestycji oraz na obszarze znajdującym się w zasięgu uciążliwości związanych z pracami budowlanymi występują gatunki objęte ochroną gatunkową. W przypadku występowania gatunków chronionych, rozważa, czy przy realizacji przedsięwzięcia nie będą naruszone zakazy określone w art. 52ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody. W przypadku, gdy wykonywanie czynności związanych z realizacją inwestycji naruszy zakazy, wówczas na spoczywa na nim obowiązek uzyskania w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody stosownego zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na odstępstwo od zakazów określonych w art. 52 ust. 1.

## 2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

### 2.4.1 Infrastruktura techniczna;

W stanie obecnym teren inwestycji nie jest uzbrojony. Warunkiem realizacji inwestycji jest zapewnienie mediów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ośrodka.

Oдноśnie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków:

- zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z dnia 02.08.2013r. projektowany ośrodek znajduje się poza zasięgiem istniejącej miejskiej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę w ilości po 1,1 dm<sup>3</sup>/s na cele socjalno-bytowe oraz 2,8 dm<sup>3</sup>/s dla potrzeb podlewania zieleni będzie możliwe po zaprojektowaniu i wybudowaniu przewodu wodociągowego DN150 w ul. Zaruskiego na odcinku od końcówki (HP37 702) istniejącego przewodu wodociągowego DN 150 w ul. Zaruskiego do HP za projektowanym przyłączem wodociagowym do ośrodka. Pobór wody do celów p. poz. zew. w maksymalnej ilości 15,0 dm<sup>3</sup>/s będzie możliwy z HP na projektowanym ww. przewodzie wodociagowym DN 150 w ul. Zaruskiego po jego zrealizowaniu. Pozostałą ilość wody należy rozwiązać we własnym zakresie.

Po zaprojektowaniu przewodu wodociagowego DN150 w ul. Zaruskiego będzie istniała możliwość opracowania dokumentacji projektowej przyłącza wodociagowego. MPWiK SA zapewnia ciśnienie w miejskiej Sieci wodociagowej ca 0,25 MPa.

Ścieki bytowe z ośrodka sportowego będzie można odprowadzić do istniejącego kanału ogólnospławnego Ø 0,50 m w ciągu dojazdowym do ul. Zaruskiego. Odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać we własnym zakresie."

Oдноśnie energii elektrycznej:

- zgodnie z opinią RWE Stoen Operator Sp. z o.o. - istnieje możliwość zasilania obiektów projektowanego ośrodka mocą przyłączeniową 300kW. Ze względu na konieczność budowy stacji transformatorowej w rejonie ul. Zaruskiego, na etapie koncepcji programowo-przestrzennej należy wziąć pod uwagę miejsce posadowienia stacji wraz z pasem technicznym umożliwiającym ułożenie niezbędnych linii kablowych.

Oдноśnie ciepła:

Ogrzewanie obiektów ośrodka planuje się z wykorzystaniem energii elektrycznej.

Wnioskodawca nie przewiduje zapotrzebowania na gaz.

### 2.4.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji.

Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej – tj. ul. Czerniakowskiej poprzez drogę wewnętrzną pn. ul. Zaruskiego<sup>8</sup>. Dojazd do terenu inwestycji - wg stanu obecnego: od strony południowej od ul. Zaruskiego, od strony wschodniej poprzez dawną rampę terenową. Obsługa komunikacyjna w granicach ośrodka - za pośrednictwem istniejącego /do adaptacji/ i projektowanego układu komunikacji wewnętrznej.

## 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,

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

c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

## 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią ciągłą grubą i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A- na mapie w skali 1:1000 – załącznik graficzny Nr 1, stanowiący integralną częścią niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 04.07.2013r. do tut. wydziału wpłynął wniosek P. Tomasza Olszewskiego, przedstawiciela tomcat.arch.design, występującego z upoważnienia działającego w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy Dyrektora Zarządu Mienia m. st. Warszawy, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Wniosek, zawierał wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust.2. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jedn. Dz.U. z 2012r. poz.647./ Do wniosku załączono, oprócz materiałów mapowych w skali 1:1000, 1:2000, opisu inwestycji, stosownych pełnomocnictw, kopię pisma Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej

<sup>8</sup> - ul. Zaruskiego, Uchwałą Nr LXIII/1972/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 08.10.2009r., została pozbawiona kategorii drogi gminnej.

w Warszawie z dnia 30.07.2013r., kopię pisma Biura Ochrony Środowiska z listopada 2012r. oraz kopię opinii BOŚ z dnia 22.10.2013r.

W dniu 12.09.2013r. wniosek został skorygowany poprzez ograniczenie terenu inwestycji i zmniejszenie parametrów inwestycji.

Dane charakterystyczne i opis inwestycji

– Wg opisu załączonego do skorygowanego wniosku z dnia. 18.09.2013r./:

Powierzchnia terenu inwestycji	- ok. 15625 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy nowoprojektowanej	- ok. 3850 m <sup>2</sup>
w tym:	
budynki z podcieniami	- ok. 2750 m <sup>2</sup>
układ drogowy komunikacji pieszej i kołowej, parkingi	- ok. 1100 m <sup>2</sup>
Istniejąca powierzchnia zabudowy przewidziana do adaptacji	- ok. 720 m <sup>2</sup>
w tym:	
budynki	- ok. 220 m <sup>2</sup>
układ drogowy komunikacji pieszej i kołowej	- ok. 500 m <sup>2</sup>
<b>łącznie powierzchnia zabudowy<sup>9</sup></b>	<b>- ok. 4570 m<sup>2</sup></b>
<b>łącznie pow. użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą<sup>10</sup></b>	<b>- ok. 900 m<sup>2</sup></b>

515 m2 powierzchni obecnie utwardzonej zostanie usunięta oraz przeznaczona na trawnik.

Charakterystyka funkcji i zagospodarowania terenu:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na przeniesieniu z działki o nr ewidencyjnym 8 (pomiędzy ulicą Czerniakowską, ulicą Żurawską i Portem Czerniakowskim), istniejących zabudowań Straży Miejskiej, przekształcenie ich i dostosowanie do nowej funkcji. Podstawowym celem planowanego kompleksu ma być stworzenie ośrodka wspomagającego uprawianie sportów wodnych, a także ośrodka opiekuńczo-wychowawczego, edukacyjnego, kulturalnego.

W tym miejscu swoje siedziby będą mogły posiadać organizacje kajakarskie, wioślarskie, fundacje i stowarzyszenia działające na rzecz popularyzacji turystyki wodnej, sportów wodnych, aktywnego wypoczynku. Kompleks byłby wzbogacony o niezbędne zaplecze sanitarne i gastronomiczne oraz przestrzeń świetlicową, salę wykładową/konferencyjną, umożliwiające spotkania w większych grupach, organizację wystaw, prelekcji.

Uzupełnienie kompleksu stanowiłaby możliwość składowania pod dachem małych jednostek pływających (kajaki, rowery wodne). Zakłada się wykonanie przebiecia pod ulicą Żurawską w celu umożliwienia łatwego i bezkolizyjnego wodowania małych jednostek pływających w Porcie Czerniakowskim w oparciu o nowy, terenowy slip wytworzony w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji (poza zakresem niniejszego wniosku).

Dodatkowe atrakcje mogłyby stanowić:

- plac zabaw dedykowany najmłodszym,
- park linowy, mały gaj
- miejsce do gier typu bule lub inne podobne
- ogólnodostępny placik publiczny umożliwiający organizację różnorodnych imprez, wydarzeń i -happeningów.
- miejsce na zlokalizowanie kina plenerowego
- miejsce na stworzenie siłowni na świeżym powietrzu ze specjalistycznym sprzętem do zewnętrznego użytku.

Cały kompleks projektowano jako ekstensywny, silnie powiązany z zastanym tak na działkach inwestycyjnych jak i w bezpośrednim sąsiedztwie krajobrazem o wysokich walorach przyrodniczych.

Budynki (z wyjątkiem kompozycji z obiektów na działce 16) projektuje się jako parterowe, z dachami spadzistymi o wysokości maksymalnej nie przekraczającej 7m. Na działce nr 16 zaplanowano usytuowanie parterowych budynków stawianych na przebudowanym istniejącym

<sup>9</sup> - powierzchnia zabudowy podana łącznie - wg § 3 ust. 1 pkt 55 z uwzględnieniem zmiany wprowadzonej w § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – liczona wg definicji ww. rozporządzenia ""

<sup>10</sup> - powierzchnia użytkowa parkingów podana łącznie - wg § 3 ust. 1 pkt 56 z uwzględnieniem zmiany wprowadzonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – liczona według definicji ww. rozporządzenia.

lub wybudowanym od nowa i powiększonym budynku pełniącym funkcję hangaru dla jednostek pływających. Ten obiekt nie powinien swoją wysokością całkowitą przekroczyć 11,0 m wysokości.

Wjazdy na działkę:

1. od strony południowej (w rejonie niedawno wybudowanego ronda) – zjazd na plac południowy, w rejon składowania małych jednostek pływających
2. od strony wschodniej poprzez dawną rampę terenową

Wejścia na działkę:

kompleks ma w intencji charakter publiczny, integrujący lokalną i ponadlokalną społeczność, zaprojektowano kilka wejść na teren poprzez schody terenowe umożliwiające pokonanie różnicy wysokości. Dodatkowym atutem jest przebiecie pod ulicą Zaruskiego." (...)

Zamierzenie zostało zakwalifikowane jako inwestycja celu publicznego - zgodnie z art. 2 pkt 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t. jedn. Dz.U. z 2012r. poz.647 ze zm./ - na podstawie art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2010.102.651 z późn. zm.), gdzie: cyt.: - „*Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych*”.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku, zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Teren inwestycji położony jest w strefie objętej ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody tj. Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Zgodnie z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko /Dz.U.2008.199.1227- ze zm./ - „*organ właściwy do wydania decyzji wymagającej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000, lub nie wynika z tej ochrony jest zobowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.*”

Biorąc pod uwagę powyższe, organ - na podstawie art. 96 ust. 1 i 3 przywołanej wyżej ustawy, Postanowieniem nr 28/PU/ŚRÓ/2013r. z dnia 23.07.2013r., nałożył na Wnioskodawcę obowiązek przedłożenia właściwemu miejscowo regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska niezbędnych dokumentów w celu stwierdzenia, czy planowana inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000/.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie Postanowieniem z dnia 27.08.2013r. - znak: WPN-II.43.56.2013.PB, odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na obszar Natura 2000, ustanowiony w ramach Dyrektywy Ptasiej (OSO) – Dolina Środkowej Wisły /PLB140004/.

W toku postępowania dokonano analiz wynikających z art.53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t. jedn. Dz.U. z 2012, poz. 647/ – tj. analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych /w treści decyzji/ oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji i tak:

- Stan prawny terenu objętego wnioskiem /wg. informacji z ewid. gruntów st. na dzień 25.11.2013r./:

L.p	Obręb	Działka nr:	Adres/Użytkowanie	Właściciel	Władanie
1	5-06-11	3	ul. M. Zaruskiego /drogi ozn.: dr	m.st. Warszawa	Prezydent m.st. Warszawy
2	5-06-11	15	Cypel Czerniakowski /tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ozn.: Bz	m.st. Warszawa	Prezydent m.st. Warszawy
3	5-06-11	16	Cypel Czerniakowski /inne tereny zabudowane Ozn.: Bi	m.st. Warszawa	Związek Harcerstwa Polskiego Chorągiew Stołeczna Harcerski Ośrodek Wodny

- Stan faktyczny terenu inwestycji /wg opisu załączonego do skorygowanego wniosku z dnia 18.09.2013r./:

- „Istniejące zagospodarowanie terenu, zieleń:

Teren jest zadrzewiony, wieloletnimi okazami różnych gatunków drzew i krzewów. Zieleń wymaga pielęgnacji. Konieczne jest przeprowadzenie korekt koron a także wycinki okazów chorych, zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub kolidujących z planowaną inwestycją.

Planuje się zaadoptowanie istniejącego układu komunikacyjnego ( w szczególności zjazd od strony Wisły z istniejącą drogą utwardzoną oraz utwardzony plac w rejonie istniejącego budynku garażowego na działce 16 i wkomponowanie jego fragmentów w nowo projektowany kompleks.

Istniejące urządzenia wodne, systemy melioracyjne itp.:

teren działek jest ze wszystkich stron otoczony wałami przeciwpowodziowymi. Od czasu wybudowania bramy przeciwpowodziowej u wejścia do kanału portowego, nie spełniają już swojej dawnej funkcji (brama jest zamykana przy wysokim stanie wód na Wiśle).

- Opis otoczenia terenu:

Obie działki tworzą nieregularny obrys zbliżony do deltoidu. W narożniku południowym znajduje się rozwidlenie układu drogowego oraz niedawno wybudowane rondo objazdowe. Przeważająca powierzchnia działek jest zagłębiona poniżej układu drogowego. Dookoła terenu przebiegają wały przeciwpowodziowe (rzędne w zakresie 8.3 – 8.6m). Zagłębiony teren znajduje się w zdecydowanej większości na rzędnych w przedziale 4,80 do 5,50m.

Na zagłębiony teren można dostać się z kilku stron przy pomocy schodów terenowych, lub od strony Wisły wygodną, szeroką rampą terenową utwardzoną betonowymi trylinkami. W południowej części działki nr 16 znajduje się budynek garażowy.”

Przeprowadzona na podstawie art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jedn. Dz. U.2012, poz.647 ze zm./ analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała dopuszczalność planowanego zamierzenia, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Dla terenu inwestycji nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ teren ten w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym w miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla m.st. Warszawy, został uznany za zainwestowany.

Inwestycja na etapie projektu niniejszej decyzji uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przypadku:

- pkt 8.- w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni, od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji do uzgodnienia, co w takim przypadku - zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za uzgodnienie decyzji;

- pkt 11 - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 88d ust.2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne /Dz. U. z 2012r. poz.145/ – z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Postanowienie nr 2233/P/NZW/13 z dnia 04.11.2013r.

Uzgodnień w innym zakresie inwestycja nie wymagała.

Warunki niniejszej decyzji mają również na względzie ochronę interesów osób trzecich wymienionych w p.2.5.

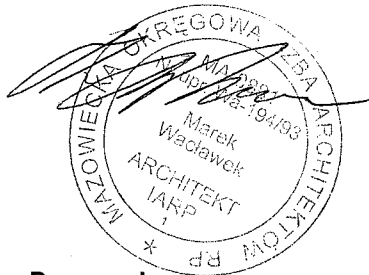
W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Zgodnie z art. 53.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony zawiadomiono o wszczęciu postępowania i wydanych w trakcie postępowania postanowieniach - w drodze obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Śródmieście oraz na stronie internetowej Urzędu. Inwestora/właściciela nieruchomości, reprezentowanego przez pełnomocnika, zawiadamiano na piśmie.

Uwag w toku postępowania nie wniesiono.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W tym świetle należało orzec jak na wstępie.

Opracował:



**Pouczenie:**

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

**Informacje:**

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 61 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

**Odwołania od decyzji należy składać w Urzędzie m.st. Warszawy w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście,**

z up. Zarządu Dzielnicy Śródmieście

m.st. Warszawy

*Barbara Namedyńska*

Barbara Namedyńska

Główny Specjalista w Wydziale Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Śródmieście

Otrzymują:

1. P. Tomasz Olszewski tomcat.arch.design, ul. Hemara 33, 05-501 Piaseczno;

Do wiadomości:

2. Wydział Nieruchomości w Dzielnicy Śródmieście w/m;
3. BAiPP /Wydział Polityki Przestrzennej - centralny rejestr decyzji/, pl. Defilad 1, PKiN, 00-901 Warszawa;
4. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa.

aa/WAB