



DECYZJA Nr L - 146 /2007
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust.1, art. 51, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717),
art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.),
oraz art. 39 ust. 1 i art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.), w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz. U. nr 41 poz. 361 z 2002 r. z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku:

Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych
im. Fryderyka Chopina
ul. Bednarska 11, 00-310 Warszawa

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego złożonego w dniu 26.04.2007 r., po otrzymaniu opinii Zarządu Dróg Miejskich w Warszawie – pismo oznacz. ZDM/DIPI/PR/0202/1254/07 z dnia 22.06.2007 r., opinii Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo – pismo oznacz. UD-I-WIR.SW.7041-83/07 z dnia 08.06.2007 r., po uzyskaniu opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków – pismo oznacz. KZ-UM-KZ-ZN-SSZ-7331-15-2-07 z dnia 27.06. 2007 r.

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na: **budowie koncertowego centrum edukacji muzycznej wraz z infrastrukturą i rozbiórką budynku starej szkoły** na terenie działek o nr ew.: **138, 109, 160/4, 160/2 z obrębu 6-12-13**, położonych w rejonie **ulicy Połczyńskiej 56** w Warszawie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą oraz **literowo ABCDA** na mapie w skali 1: 500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, będący integralną częścią niniejszej decyzji .

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia

Inwestycja została zaplanowana na działce położonej pomiędzy ul. Polczyńską i ul. Legionową w Warszawie. Teren inwestycji to działka z budynkiem dawnej szkoły.

1.2. Stan prawny terenu i bezpośredniego sąsiedztwa

Działka o nr ew. 138 z obrębu 6-12-13 jest we władaniu m.st. Warszawy. Zarządcą ulicy Polczyńskiej jest Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie, a ulicy Legionowej Burmistrz Dzielnicy Bemowo.

1.3. Ogólna charakterystyka inwestycji według wniosku

Zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa koncertowego centrum edukacji muzycznej wraz z infrastrukturą i rozbiórką budynku starej szkoły na terenie położonym przy ulicy Polczyńskiej 56 w Warszawie.

Inwestor przewiduje budowę szkoły muzycznej II-stopnia z perspektywą utworzenia konserwatorium muzycznego. W pierwszym etapie – budynek dydaktyczny szkoły, w drugim budynek- Sali koncertowej.

Szkoła dla ok. 500 uczniów wraz z personelem. Budynek – 3 kondygnacyjny.

Sala koncertowa na 400 widzów.

Powierzchnia zabudowy ok. 1700 m²

Maksymalna wysokość budynku szkoły 12 m

Maksymalna wysokość sali koncertowej 18 m

Liczba kondygnacji naziemnych 3

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **Na mapie wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic: Polczyńskiej i Legionowej**
- **Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m. nad poziom terenu, z wyjątkiem wysokości sali koncertowej, dla której dopuszcza się maksymalną wysokość 18 m nad poziom terenu**
- **Minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki 138 z obrębu 6-12-13 wynosi 25%**
- **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o nr ew. 138 z obrębu 6-12-13 nie może przekraczać 0,27**
- **Ustala się obowiązek podkreślenia historycznego znaczenia miejsca, np. poprzez umieszczenie tablicy pamiątkowej.**

2.2 Warunki ochrony i kształtowania środowiska

Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów albo ich zespołów, mogą być prowadzone w sposób wyłącznie im nieszkodzący.

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.

2.3 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Sposób podłączenia do istniejącej infrastruktury oraz kolizje z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu należy uzgodnić z odpowiednimi jednostkami branżowymi.

Realizacja inwestycji nie może zniszczyć istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a w szczególności nawierzchni chodników, podjazdów, jezdni oraz zieleni, które należy przywrócić do stanu istniejącego sprzed realizacji.

Przedmiotowa inwestycja wymaga uzgodnienia projektu, w zakresie infrastruktury w Urzędzie m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Wydział ds. Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojenia Terenu, Al. Jerozolimskie 28, 00-024 Warszawa.

2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

W oparciu o art. 53 ust.4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Delegatura Biura Naczelnego Architekta Miasta w Dzielnicy Bemowo wystąpiła o opinię do właściwych zarządców dróg.

Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich w Warszawie – pismo oznacz. ZDM/DIPI/PR/0202/1254/07 z dnia 22.06.2007 r. zobowiązuje się inwestora do spełnienia poniższych warunków:

- nie dopuszcza się realizacji dojazdu do działki od ul. Połczyńskiej z uwagi na funkcje i znaczenie ulicy w układzie komunikacyjnym miasta. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, stosowanie zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy brak innej możliwości dojazdu; w tym wypadku obsługa działki możliwa jest od ul. Legionowej,
- dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejącego włączenia do ul. Połczyńskiej wyłącznie jako p. poż. bez wykonywania obniżonego krawężnika na włączeniu,
- zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom 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,
- miejsca postojowe do obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Połczyńskiej,
- 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,
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Połczyńskiej w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w ZDM,
- budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu,
- lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi.

Zgodnie z opinią Z-cy Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy – pismo oznacz. UD-I-WIR.SW.7041-83/07 z dnia 08.06.2007 r. zobowiązuje się inwestora do:

- na zjazdy na posesję należy wystąpić do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdów w pasie drogowym ul. Legionowej (w przypadku przebudowy istniejącego lub budowy nowego zjazdu).

Jednocześnie zobowiązuje się inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych - wg wskaźnika 30 miejsc /1000 m² powierzchni użytkowej oraz miejsc postojowych dla rowerów w liczbie minimum 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

3 Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych.

Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające z aktów prawnych, m.in.:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz.1118),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z póź.zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 z póź. zmiana-

- mi)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 z póź. zmianami)
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz.880, z póź. zm),
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U z 2001 r. Nr 38, poz. 455)
 - Ustawa o ochronie przeciwpożarowej z dn. 24.08.1991 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 z póź. zm.)
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie zakresu, trybu i zasad uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2003 r., Nr 121, poz. 1137),
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21.04.2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2006 r. Nr 80, poz. 563)
 - Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r., Nr 240, poz. 2027).
 - Ustawa o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z póź. zm.).
 - Rozporządzenie 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 1999 r., Nr 43, poz. 430)

W związku z przepisami prawa dotyczącymi wymogów obronnych i obrony cywilnej dokumentację budowlaną przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie (Pl. Bankowy 3/5).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes osób trzecich przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej wody, środków łączności,
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas , wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

5. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków pismem oznacz. KZ-UM-KZ-ZN-SSZ-7331-15-2-07 z dnia 27.06.2007 r. zajęło stanowisko w sprawie przedmiotowej inwestycji, tj. Stołeczny Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji do wydawania opinii w tej sprawie.

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą oraz **literowo ABCDA** na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali **1:500**, stanowiącej załącznik graficzny będący integralną częścią niniejszej decyzji /załącznik nr 1/.

7. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa:

- jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- jeżeli dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), wnioskodawca złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: budowie koncertowego centrum edukacji muzycznej wraz z infrastrukturą i rozbiórką budynku starej szkoły na terenie położonym przy ulicy Polczyńskiej 56 w Warszawie.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z póź. zmianami).

Zapewniono stronom czynny udział w postępowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Właściciele i użytkownicy wieczystych nieruchomości położonych w sąsiedztwie nieruchomości położonej przy ul. Polczyńskiej 56 w Warszawie zawiadomiono poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Dzielnicy Bemowo, na stronie internetowej Dzielnicy Bemowo oraz w pobliżu miejsca planowanego przedsięwzięcia.

Żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), 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 możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

W tym świetle, należało orzec jak w sentencji.

pouczenie

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

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

informacje

Odwołania od decyzji należy składać w Delegaturze Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo, Urząd Dzielnicy Bemowo, ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa, tel.: +22/533 75 71, fax: +22/665 62 60.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie.

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. arch. Andrzej Marczał – członek Izby Architektów m. st. Warszawy



z up. PREZYDENTA
m. st. Warszawy,

Andrzej Marczał

Andrzej Marczał
Naczelnik Delegatury

Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
w Dzielnicy Bemowo

Urząd m. st. Warszawy

Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Delegatura w Dzielnicy Bemowo

Informuje, że z dniem... 21.08.2007 r.

Decyzja Nr... k-146/2007... stała się ostateczna

Miczejewski

załącznik:

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali **1:500** z zaznaczonym przebiegiem inwestycji, oznaczona jako załącznik nr 1

Niniejsza decyzja zawiera **6** stron z tekstem oraz załącznik nr 1, stanowiący jej integralną część.

Otrzymują:

1. **Wnioskodawca:**
Zespół Państwowych Szkół Muzycznych
im. Fryderyka Chopina
ul. Bednarska 11, 00-310 Warszawa
Pozostałe strony postępowania :
 2. Właściciele nieruchomości położonych w sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Połczyńskiej 56 w Warszawie
Do wiadomości:
 3. Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie
ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa
 4. Pan Bohdan Szulczyński
Z-ca Burmistrza Dzielnicy Bemowo
- a /a Delegatura Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
Urzędu m. st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo
Urząd Dzielnicy Bemowo, ul. Powstańców Śląskich 70
01-831 Warszawa, tel.: +22/533 75 71, fax:+22/665 62 60