



ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa,
tel. 22 443 71 01,
burmistrz@ursynow.pl, www.ursynow.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 19 CZE 2020

Znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6733.1.2020.JKA

DECYZJA Nr 8 /CP/2020
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
o znaczeniu krajowym i wojewódzkim

Na podstawie :

art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 t.j.),
art. 104 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 t.j. ze zm.)
oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 t.j. ze zm.) w sprawie zakwalifikowania inwestycji jako inwestycji celu publicznego,
art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.),
art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U.2018.1817 t.j.),
§ 17 pkt 4) Uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. 2016.6725 t.j.)

po rozpatrzeniu wniosku Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie reprezentowanej przez Pana Jarosława Dadacza złożonego w dniu 16 stycznia 2020 r. skorygowanego i uzupełnionego dnia 22 stycznia 2020 r., 4 marca 2020 r., 21 kwietnia 2020 r. oraz 30 kwietnia 2020 r.

u s t a ł a m

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku laboratoryjno-dydaktycznego wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą towarzyszącą, ciągami komunikacyjnymi i zagospodarowaniem terenu na części działki ew. nr 114/2 z obrębu 1-10-12, przy al. Jana Rodowicza „Anody” na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy
oraz nadaję niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą oraz literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, A (kubatura) oraz linią przerywaną i cyframi oraz literami 1, 2, 3, 4, 5, 6, B, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, H, 31, 32, 33, 34, 1 – tereny pod wjazdy i infrastrukturę techniczną na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 t.j. ze zm.).

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

1.1. Funkcja – usługowa, zgodnie z § 2. pkt 1 b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +22/4437396, fax.: +22/4437291

2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589 t.j.).

1.2. Opis planowanej inwestycji według złożonego wniosku

Teren inwestycji o powierzchni ok. 8 042 m² stanowi część działki nr ew. 114/2 z obrębu 1-10-12, jest płaski, nie występuje na nim zielen wysoka. Przedmiotowa inwestycja sąsiaduje od strony zachodniej z wjazdem na teren SGGW z al. J. Rodowicza „Anody” i włączeniem w wewnętrzną sieć komunikacyjną kampusu oraz budynkiem nr 37 od strony wschodniej. Od strony północnej zlokalizowany jest zespół domów akademickich i hoteli SGGW. Projektowany obiekt przeznaczony będzie na Innowacyjne Centrum Nauk Żywnościowych, które obejmować będzie aktualnie funkcjonujący w strukturze SGGW Wydział Nauk o Żywieniu Człowieka i Konsumpcji. Projektowane Centrum to nowoczesny budynek laboratoryjno-dydaktyczny, przeznaczony do prowadzenia działalności naukowej w zakresie nauk o żywieniu człowieka oraz powiązanych z nimi działań wdrożeniowych i edukacyjnych, a zatem to budynek wielofunkcyjny umożliwiający organizację:

- zajęć dydaktycznych i seminariów,
- nowoczesnych badań naukowych,
- konferencji, wystaw, ekspozycji itp.

Parametry inwestycji wg wniosku:

- powierzchnia terenu inwestycji - ca 8 042 m²;
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – ca 8 042 m²;
- powierzchnia zabudowy planowana – ca 4 500 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych/ max. wysokość – od 1 do 4 kondygnacji/ od 4,5 m do 22,0 m, /poszczególne kondygnacje 4,5 m – 5,5 m/;
- liczba kondygnacji podziemnych – 1 kondygnacja;
- powierzchnia biologicznie czynna – ca 40%;
- powierzchnia całkowita podziemna/nadziemna – ca 2 800 m² / ca 12 000 m²;
- powierzchnia całkowita łącznie – ca 14 800 m²;
- powierzchnia użytkowa łącznie – ca 12 500 m²,
w tym: funkcja laboratoryjna – ca 2 550 m²,
funkcja dydaktyczna – ca 6 380 m²,
funkcja techniczna – ca 3 570 m².

Wnioskodawca nie przewiduje budowy nowych miejsc parkingowych. Na potrzeby inwestycji wykorzystane będą istniejące miejsca parkingowe na terenie kampusu SGGW.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Inwestycja nie powoduje negatywnego wpływu na środowisko.

Dojazd do planowanej inwestycji – dostęp do drogi publicznej z al. J. Rodowicza „Anody” za pośrednictwem wewnętrznego układu drogowego na terenie kampusu SGGW.

Przewidywane zaopatrzenie w media:

- woda z ujęcia własnego – ca 7,5 m³/dobę;
- ścieki do kanalizacji miejskiej – ca 7,5 m³/dobę;
- gaz do celów bytowych – ca 2 m³;
- ciepło z sieci miejskiej – ca 900 kW;
- energia elektryczna z sieci miejskiej – ca 500 kW.

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +22/4437396, fax.: +22/4437291

Wody opadowe do kanalizacji deszczowej poprzez własną instalację doziemną na terenie kampusu SGGW. 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.

1.3 Stan istniejący i prawny terenu inwestycji

Teren objęty wnioskiem stanowi część działki ew. nr 114/2 w obrębie 1-10-12. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów cała działka ma powierzchnię 43.7294 ha i stanowi użytek (Bi – inne tereny zabudowane) – własność: Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 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.

Nowa zabudowa winna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisując się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny. 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 mogą być m.in. materiały opracowane na zlecenie Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji pt. Wytyczne do planowania i projektowania przestrzeni uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

2.1.1. Dla planowanej inwestycji nie ustala się linii zabudowy, ponieważ teren objęty wnioskiem położony jest w głębi kwartału zabudowy i nie przylega do drogi publicznej. Z uwagi na powyższe nie ma zastosowania badanie zgodności wyznaczenia linii zabudowy z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2020.470 t.j.). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem nie wyznacza się linii zabudowy na działkach położonych w głębi obszaru.

2.1.2. Teren objęty wnioskiem znajduje się w otoczeniu Lotniska im. F. Chopina, tzn. obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (w skali 1:25 000 z dnia 3 marca 2008r.).

Z uwagi na powyższe, w oparciu o art. 86 i 87⁷ ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (Dz.U.2019.1580 t.j. ze zm.) projekt decyzji uzgodniony został z **Urzędem Lotnictwa Cywilnego** oraz **Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego**.

Zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U.2019.1580 t.j. ze zm.) organ zwrócił się o uzgodnienie projektu decyzji do **Urzędu Lotnictwa Cywilnego**. W związku z brakiem zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie (pismo z potwierdzeniem odbioru w dniu 11 maja 2020 r. w aktach sprawy) uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto zgodnie z art. 87⁷ ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (Dz.U.2019.1580 t.j. ze zm.) projekt

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +22/4437396, fax.: +22/4437291

decyzji uzgodniony został z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego pismem znak:

WSZW-WAR-WO.0732.140.2020 z dnia 12 maja 2020 r.

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze objętym Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

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.2019.1065 t.j.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2019.1186 t.j. ze zm.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym ww. art. 140 kc.

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 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55 t.j. ze zm.) lub otulinie form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ww. ustawy, w tym w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839).

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – (art. 74 ust.1 ustawy Prawo ochrony środowiska Dz.U.2019.1396 t.j. ze zm.);
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art.75 ust.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 ust. 2 ustawy jw.);
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U.2019.1862 t.j. ze zm.) podmiot korzystający ze środowiska (w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) ponosi odpowiedzialność w przypadku wystąpienia szkody w środowisku w związku z realizacją inwestycji.

2.2.2. Zgodnie z art. 96 ust.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.2020.283 t.j. ze zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na **obszar NATURA 2000** – planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

2.2.3. W piśmie z dnia 9 kwietnia 2020 r. **Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów** w sprawie

przedmiotowej inwestycji podał warunki ochrony środowiska. Zgodnie z ww. pismem:

- „1. Budynek należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia, za jakość wody odpowiada właściciel;
2. Budynek należy przyłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Ścieki przemysłowe podczyszczać w separatorze tłuszczowym;
3. Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (j.t Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.) zabrania się zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunki odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
4. Łączna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych części inwestycji przeznaczonej pod jej realizację nie może przekraczać 60% całkowitej powierzchni działki. Nie mniej niż 40% terenu musi pozostać biologicznie czynna, tzn. w stanie rodzimym obsadzona zielenią;
5. Poziom hałasu emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2017 r., poz. 112);
6. Źródło ciepła zapewnić za pomocą mediów ekologicznych, tzn. gaz, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia odnawialna, piec ekologiczny opalany biomasą lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
7. Zieleni: brak uwag.”

2.2.4. Zgodnie z opinią **Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy** z dnia 27 marca 2020 r. planowania inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu sieci własnych SGGW oraz miejskich sieci infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w media w ramach warunków istniejących określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

Ewentualna przebudowa sieci istniejącej infrastruktury, kolidujących z projektowaną inwestycją na warunkach określonych przez gestorów sieci. Rozwiązania projektowe w obrębie kolizji wymagają uzgodnienia i nadzoru z poszczególnymi zarządcami sieci.

Zgodnie z art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.276 t.j. ze zm.) „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.

2.5 Warunki obsługi w zakresie komunikacji

Dojazd do drogi publicznej – istniejący od al. J. Rodowicza „Anody” (droga powiatowa) za pośrednictwem dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie działki nr ew. 114/2 z obrębu 1-10-12.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycje celu publicznego uzgadnia się z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +22/4437396, fax.: +22/4437291

drogowego. Teren wnioskowanej inwestycji nie przylega do pasa drogowego w związku z powyższym odstąpiono od jej uzgadniania z zarządcą drogi.

Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu.

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

W przypadku konieczności budowy, przebudowy, rozbudowy układu drogowego:

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2020.470 t.j.):

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

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

2.6 Inne ustalenia

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniony został z **Marszałkiem Województwa Mazowieckiego** w zakresie zadań samorządu województwa postanowieniem znak: WAW-UO-4501.62.St.2020.TS z dnia 15 maja 2020 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniony został z **Wojewodą Mazowieckim** w zakresie zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z brakiem zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie (pismo z potwierdzeniem odbioru w dniu 12 maja 2020 r. w aktach sprawy) uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

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

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 kc 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 (wyrok NSA z dnia 8 marca 2005 r. OSK 682/04 LEX 17611).

Na czas robót należy zapewnić dojazd i dojście użytkownikom terenów przyległych.

W pasie frontu robót na urządzeniach podziemnych nie należy odkładać ziemi i składować materiałów oraz sprzętu ciężkiego.

Należy zapewnić całodobowy dostęp do urządzeń podziemnych eksploatacjom sieci.

2.8. Warunki wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii:

W toku postępowania administracyjnego uzyskano następujące uzgodnienia:

- Urzędu Lotnictwa Cywilnego - uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego - pismo znak: WSZW-WAR-WO.0732.140.2020 z dnia 12 maja 2020 r.,
 - Marszałka Województwa Mazowieckiego w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – Postanowienie znak: WAW-UO-4501.62.St.2020.TS z dnia 15 maja 2020 r.,
 - Wojewody Mazowieckiego - uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- oraz opinie:

- zarządcy drogi powiatowej ul. J. Rodowicza „Anody” – Zarządu Dróg Miejskich - pismo znak: ZDM-TSR-OP.0202867.2020.TBL z dnia 19 maja 2020 r.,
- Wydziału Ochrony Środowiska – pismo z dnia 9 kwietnia 2020 r.,
- Biura Ochrony Środowiska – pismo z dnia 10 lutego 2020 r. oraz pismo z dnia 27 marca 2020 r.

3. 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 16 stycznia 2020 r. Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie reprezentowana przez Pana Mirosława Króla wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku laboratoryjno-dydaktycznego wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą towarzyszącą, ciągami komunikacyjnymi i zagospodarowaniem terenu na części działki ew. nr 114/2 z obrębu 1-10-12, przy al. Jana Rodowicza „Anody” na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Organ dokonał weryfikacji formalnej i analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku. Wniosek został uzupełniony i skorygowany w dniu 22 stycznia 2020 r.

We wniosku zawarto wszystkie niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 t.j.).

Po uzyskaniu kompletnego wniosku organ w oparciu o uzyskane z Biura Geodezji i Katastru dane z ewidencji gruntów ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział, zawiadamiając na wszystkich etapach o postępie procedury, umożliwiając wgląd w akta oraz przyjmując opinie, wnioski i uwagi.

Pismem z dnia 23 stycznia 2020 r. wystąpiono o opinię do Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy w sprawie konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

W piśmie z dnia 10 lutego 2020 r. **Biuro Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy** wyraziło swoje stanowisko w sprawie, cyt.: „Stosownie do § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, który wszedł w życie 11 października 2019 r.

do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. (...)

Z przytoczonego przepisu wynika, że w przypadku realizacji przez Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie budynku laboratoryjno-dydaktycznego tj. zabudowy usługowej, wymienionej w § 3 ust. 1 pkt. 57 ww. rozporządzenia, o powierzchni zabudowy nieosiągającej progów wskazanych w tym punkcie, planowaną rozbudowę placówki edukacyjnej należy zsumować z przeprowadzonymi dotychczas (od 28 lipca 2005 r., tj. od czasu wejścia w życie przepisów dotyczących wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rozbudowami, przebudowami lub montażami zabudowy usługowej, które nie zostały objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach."

Pismem z dnia 13 lutego 2020 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku poprzez dołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z klauzulą ostateczności.

Postanowieniem Nr 4/2020 z dnia 19 lutego 2020 r. postępowanie zostało zawieszono na wniosek wnioskodawcy z dnia 19 lutego 2020 r.

W dniu 4 marca 2020 r. wnioskodawca dokonał ponownie korekty wniosku zmniejszając teren inwestycji.

W związku z faktem, że w dniu 21 kwietnia 2020 r. wnioskodawca - Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie wystąpiła z prośbą o podjęcie przedmiotowego postępowania zostało ono podjęte postanowieniem Nr 16/2020 z dnia 28 kwietnia 2020 r.

Do pisma z dnia 21 kwietnia 2020 r. zostało także dołączone: nowe pełnomocnictwo dla Pana Jarosława Dadacza, wniosek o nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności oraz **opinia Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy** z dnia 27 marca 2020 r., z której wynika, że planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, cyt.: „Z przytoczonych przepisów wynika, że w przypadku realizacji przez SGGW budynku laboratoryjno-dydaktycznego, tj. zabudowy usługowej, wymienionej w § 3 ust. 1 pkt. 57 cytowanego rozporządzenia, o powierzchni zabudowy nieosiągającej progów wskazanych w tym punkcie (2 ha), planowaną rozbudowę placówki edukacyjnej należy zsumować z przeprowadzonymi dotychczas (od 28 lipca 2005 r., tj. od czasu wejścia w życie przepisów dotyczących wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach) rozbudowami, przebudowami lub montażami zabudowy usługowej, które nie zostały objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. (...)

Z powyższego wynika, że realizacja planowanego budynku laboratoryjno-dydaktycznego wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą towarzyszącą ICNŻ dla SGGW w Warszawie o powierzchni zabudowy wynoszącej 0,8 ha (w rozumieniu § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), w związku z wybudowaniem przez SGGW od 2005 r. dotychczas budynków o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 0,64 ha (budynek Centrum Naukowo-Dydaktycznego Wydziału Inżynierii i Kształtowania Środowiska oraz budynek portierni) nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach."

W związku z korektą wniosku z dnia 4 marca 2020 r. – zmniejszenie terenu inwestycji oraz opinią Biura Ochrony Środowiska z dnia 27 marca 2020 r. organ odstąpił od wymogu dołączenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z klauzulą ostateczności.

W oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego – wg pkt. 1.2, 1.3. decyzji.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty wnioskiem stanowi część działki ew. nr 114/2 z obrębu 1-10-12 o powierzchni ok. 8 042 m² z dojazdem od al. J. Rodowicza „Anody” za pośrednictwem dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie działki ew. nr 114/2. W sąsiedztwie znajdują się parkingi, domy akademickie i hotele SGGW.

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53 ust. 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 uzyskanych opinii i przeprowadzonych uzgodnień.

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

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczono zawiadomienie o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy (w dniach od 23 stycznia 2020 r. do 6 lutego 2020 r.) - www.eto.um.warszawa.pl. W trakcie procedury pismem z dnia 23 stycznia 2020 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, umożliwiono wgląd do akt.

Następnie Postanowieniem nr 4/2020 z dnia 19 lutego 2020 r. zawieszono niniejsze postępowanie na wniosek Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie z dnia 19 lutego 2020 r. oraz umieszczono zawiadomienie o wydanym postanowieniu na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy (w dniach od 19 lutego 2020 r. do 4 marca 2020 r.).

W dniu 4 marca 2020 r. wnioskodawca dokonał korekty wniosku zmniejszając teren inwestycji. Dnia 21 kwietnia 2020 r. z uzupełnieniem z dnia 30 kwietnia 2020 r. wnioskodawca wniósł o podjęcie niniejszego postępowania oraz nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

W związku z powyższym Postanowieniem nr 16/2020 z dnia 28 kwietnia 2020 r. podjęto na żądanie wnioskodawcy niniejsze postępowanie oraz umieszczono zawiadomienie o wydanym postanowieniu na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy (w dniach od 28 kwietnia 2020 r. do 12 maja 2020 r.).

Przed wydaniem decyzji pismem z dnia 28 maja 2020 r. poinformowano strony o zgromadzeniu kompletu dokumentów w sprawie. Po zebraniu dowodów w sprawie umieszczono ponownie zawiadomienie w drodze obwieszczenia na ETO Urzędu m.st. Warszawy (w dniach od 28 maja 2020 r. do 11 czerwca 2020 r.).

Żadna ze stron nie wniosła 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. 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U.2020.293 t.j.).

Wnioskodawca pismem z dnia 21 kwietnia 2020 r. z uzupełnieniem z dnia 30 kwietnia 2020 r. wystąpił o nadanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim rygoru natychmiastowej wykonalności z uwagi na ważny interes społeczny. W uzasadnieniu wniosku wskazał, że cyt.:

„• Budowa budynku laboratoryjno-dydaktycznego wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą techniczną ciągami komunikacyjnymi i zagospodarowaniem terenu na części działki ew. 114/2 z obrębu 1-10-12 przy ul. J. Rodowicza-Anody w Dzielnicy Ursynów w Warszawie jest inwestycją kluczową dla rozwoju Uczelni.

- Inwestycja ma być realizowana ze środków budżetu Państwa w dużej części - podpisana jest umowa między Uczelnią a MNiSW na jej sfinansowanie ze środków budżetowych.
- Uczelnia ma zawartą umowę na wykonanie projektu budowlanego i projektu wykonawczego z terminami umożliwiającymi rozpoczęcie realizacji inwestycji w roku bieżącym.
- Brak decyzji uniemożliwia kontynuację i zakończenie wielobranżowego projektu budowlanego i projektu wykonawczego, które są niezbędne do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wstrzymanie procedowania decyzji ze względu na stan epidemii na terenie RP spowoduje znaczne straty i negatywne skutki dla Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie takie jak:

- utrata dotacji z budżetu Państwa,
- zerwanie kontraktu na prace projektowe i poniesienie kar z tego tytułu przez Uczelnię,
- utrata możliwości zrealizowania inwestycji,
- niemożność osiągnięcia celów w zakresie badań naukowych i dydaktycznych w dziedzinach żywienia człowieka i konsumpcji.”

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że zachodzą przesłanki do nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności w oparciu o art. 108 § 1 k.p.a.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

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

Pouczenie

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego W Warszawie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Ursynów Urzędu m.st. Warszawy.

Zgodnie z art. 136 §2 i §3 k.p.a., jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania,

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +22/4437396, fax.: +22/4437291

a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis §2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Informacje

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa lub za pośrednictwem poczty.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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.”

Projekt decyzji sporządziła

mgr inż. arch. Bożena Kuflewska

Procedurę administracyjną prowadziła:

Podinspektor - Justyna Kalbarczyk

z up. ZARZĄDU DZIELNICY URSYNÓW
M. ST. WARSZAWY
Bożena Kuflewska
Bożena Kuflewska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów
-298-

Załącznik:

Zał. nr 1 - Mapa w skali 1:1000 (kopia mapy zasadniczej miasta) z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji

Otrzymują w/g rozdzielnika :

1. Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego
za pośrednictwem pełnomocnika Pana Jarosława Dadacza
ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów – U - a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
2. BAIPP (rejestr decyzji) – elektronicznie
3. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów - A