



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Sz. Paw. Dykalski
E. Gołębiowska

8.07.21

Znak: AM-ZP-C.6733.10.2019.JFE /USL (15)

Warszawa, dnia 30.06.2021 r.

UNIWERSYTET WARSZAWSKI
Dyrektor ds. Programu Wieloletniego

DECYZJA nr 4/ŚRÓ/ C1/21

dr Ewa Gołębiowska

Na podstawie :

art. 151 § 1 pkt 2, w związku z art. 145 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2021.735),
oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U.2021.735),
art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020.293 ze zm.),
w związku z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2018.2204 ze zm.),
po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 149 § 2 K.p.a., podjętego na wniosek z dnia 31.10.2019 r. Uniwersytetu Warszawskiego o wznowienie postępowania w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na : *realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny itp.), pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Bednarskiej 2/4” planowanej do realizacji na części działki o nr ewid.: 35 z obrębu 5-04-01 oraz oddziaływującej na części działek o nr ewid.: 8, 86, 34, 11 z obrębu 5-04-01, przy ul. Bednarskiej 2/4 na terenie Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, zakończonej decyzją ostateczną nr 6/ŚRÓ/C1/19 z dnia 28.06.2019 r.*

orzekam

- 1. uchylić ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 6/ŚRÓ/C1/19 z dnia 28.06.2019 r.** odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na : *realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny, zieleni itp.), pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Bednarskiej 2/4 ” planowanej do realizacji na części działki o nr ewid.: 35 z obrębu 5-04-01, oraz na cz. działek o nr ewid.: 86, 34, 11 z obrębu 5-04-01 przy ul. Bednarskiej 2/4 na terenie Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy,*
- 2. po rozpatrzeniu wniosku Uniwersytetu Warszawskiego z siedzibą w Warszawie, złożonego dn. 10.12.2018 r., uzupełnionego/skorygowanego 3.01.2019 r., 10.01.2019 r., 17.01.2019 r., 18.04.2019 r., 10.05.2019 r.**
oraz ostatecznie skorygowanego w postępowaniu wznowieniowym w dniu 1.06.2021 r.
ustalić lokalizację inwestycji celu publicznego oraz warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na: realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny, zieleni itp.), pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Bednarskiej 2/4” planowanej do realizacji na części działki o nr ew.: 35 z obrębu 5-04-01, przy ul. Bednarskiej 2/4 na terenie Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

AKT-387/21

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i cyframi 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-1 na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Charakterystyka inwestycji według wniosku

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

Teren położony jest na Powiślu, pomiędzy ulicami: Bednarską, Dobrą, Wybrzeżem Kościuszkowskim oraz Nowym Zjazdem w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta i Mariensztatu. Jest to obszar objęty ochroną prawną Konserwatora Zabytków, ponadto teren inwestycji położony u podstawy Skarpy Warszawskiej i sąsiadując ze Starym Miastem, wpisany jest w jego panoramę. Stare Miasto znajduje się na Liście Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego Ludzkości UNESCO, a przedmiotowy teren położony jest w jego otulinie. W ostatnich latach w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji ukończono budowę kolejnego etapu bulwarów wiślanych z pieszo-rowerowym tunelem.

Na niewielkim fragmencie działki o nr ewid. 35 oraz znacznej części działki o nr ew. 8 z obrębu 5-04-01 została wydana decyzja nr 10/ŚRÓ/BIE/C2/18 z dnia 22.05.2018 r. na budowę Kolektora Wiślanego wzdłuż ciągu ulic Wisłostrady tj.: Wybrzeże Gdańskie i Wybrzeże Kościuszkowskie wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz z przebudową infrastruktury technicznej. Powstała kolizja z przedmiotową inwestycją została usunięta ostateczną decyzją nr 40/ŚRÓ/40 z dnia 28. 04.2021 r. o wygaśnięciu części decyzji licp nr 10/ŚRÓ/BIE/C2/18 z dnia 22.05.2018 r.

W sąsiedztwie terenu inwestycji występują zróżnicowane funkcje: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach, usługi handlu i oświaty, biura, administracja, zieleń parkowa. Północna część działki jest niezabudowana – znajduje się na niej jedynie parking. W południowej części znajduje się zabytkowy budynek dawnych łaźni Teodozji Majewskiej (Dom Łazienby) z dobudowanym parterowym pawilonem. Obecnie w budynku mieści się Wydział Dziennikarstwa, Informacji i Bibliologii Uniwersytetu Warszawskiego. Na osi ulicy Mariensztat przebiega podziemny kolektor sanitarny (z czasów Lindleya) o przekroju 600x1100 m.

Zgodnie z wnioskiem na terenie przedmiotowej inwestycji planowany jest międzywydziałowy budynek dydaktyczno-naukowy z salami wykładowymi, seminaryjnymi, gabinetami dla pracowników naukowych i administracyjnych oraz z usługami w parterze.

Dla kompozycyjnego przedłużenia ulicy Mariensztat w kierunku Wisły, planowane jest zlokalizowanie w jej osi przeszklonego i kilkukondygnacyjnego pasażu, który stanowić będzie „serce” przestrzeni akademickiej. Zgodnie z wnioskiem przekryty pasaż pozwoli na funkcjonalne połączenie dwóch części budynku w całość, służąc jednocześnie jako ogólnodostępna przestrzeń publiczna.

Planowane jest naziemne lub podziemne połączenie zabytkowych Łaźni Teodozji Majewskiej z budynkiem projektowanym, tak aby obie części inwestycji funkcjonowały jako całość. Od ulicy Dobrej projektowana zabudowa przewidziana jest jako pierzeja „uniwersytecko-miejska”, z usługami dostępnymi zarówno bezpośrednio z ulicy jak i z wnętrza budynku.

Parametry inwestycji wg wniosku:

- powierzchnia zabudowy	ca 6 000 m ² (7 000 m ² łącznie z łazieniami, które zostaną niezmienione)
- powierzchnia biologicznie czynna	min. 10 % (w tym zieleń na dachu)
- wysokość górnej krawędzi elewacji	max 12 m z dopuszczeniem lokalnej wyżki w północnej części bryły max 16 m
- powierzchnia całkowita łącznie	ca 25 400 m ²
- powierzchnia użytkowa łącznie	ca 21 590 m ²
- liczba miejsc postojowych	80-120 o powierzchni użytkowej ca 0,25-0,35 ha
- liczba stojaków na rowery	ca 100 umiejscowionych częściowo na zewnątrz budynku

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, oraz tereny sąsiadujące, na które oddziałuje inwestycja, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów stanowią działki:

w obrębie 5-04-01:

- nr ewid. 35 (Bi – inne tereny zabudowy) – własność Uniwersytetu Warszawskiego;
- nr ewid. 34; 11; (dr- droga : ul. Nowy Zjazd; Wybrzeże Kościuszkowskie; Dobra) – własność – Skarb Państwa; trwały zarząd – Zarząd Dróg Miejskich;
- nr ewid. 86 (dr – droga : ul. Bednarska) – własność Skarb Państwa; gospodarka zasobami – Prezydent Miasta st. Warszawy.

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 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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. :

- **Nieprzekraczalne/obowiązujące linie zabudowy - wzdłuż ul. Dobrej, Nowy Zjazd, Wybrzeże Kościuszkowskie – wg. załącznika nr 1, od ul. Bednarskiej wg stanu istniejącego;**
- **Wysokość planowanej zabudowy max 12 m w nawiązaniu do wysokości sąsiedniej zabudowy przy ul. Dobrej. Dopuszcza się lokalną wyżkę w północnej części bryły budynku max 16 m;**
- **Wysokość mierzona od poziomu chodnika przed głównym wejściem tj. od ul. Dobrej;**
- **Należy zapewnić właściwą ekspozycję budynku dawnych łazien Teodozji Majewskiej. Nowoprojektowany budynek należy odsunąć od zabytku, co najmniej na odległość równą jego wysokości. Dopuszcza się połączenie nowoprojektowanego budynku z budynkiem łazieni podziemnym lub parterowym łącznikiem (h=max 5 m), tak aby zapewnić maksymalną ekspozycję północnej elewacji zabytku;**

- **Uczytelnienie wizualne na pełnej wysokości obiektu i zaakcentowanie w bryle inwestycji projektowanego „łącznika” w miejscu przebiegu dawnego kanału Lindleya, podkreślającego otwarcie widokowe ulicy Mariensztat, (np. postać przeszkolonego pasażu o minimalnej szerokości 10 m¹). Konieczność zapewnienia swobodnej komunikacji dla pieszych między Mariensztatem, a nabrzeżem;**
- **Zmniejszenie skali obiektu poprzez optyczne „rozbicie” bryły budynku w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;**
- **W ramach gospodarki zielenią i konieczną częściową wycinką drzew, uzupełnić zieleni poprzez wymianę i nowe nasadzenia drzew i krzewów;**
- Nowy obiekt powinien harmonijnie wpisywać się w krajobraz historyczny Starego Miasta oraz uwzględniać uwarunkowania konserwatorskie, wynikające z lokalizacji planowanej inwestycji na terenie zabytkowych założeń urbanistycznych oraz w sąsiedztwie zabytkowego obiektu;
 - należy uwzględnić ekspozycję planowanej inwestycji w panoramie lewego brzegu Wisły, na tle zabudowań fragmentu Skarpy Warszawskiej – Traktu Królewskiego;
 - należy zwrócić szczególną uwagę na opracowanie styku planowanej inwestycji z Gmachem Łazienek Teodozji Majewskiej wpisanym do rejestru zabytków;
- Ze względu na lokalizację obiektu u podnóża Skarpy Warszawskiej, należy zwrócić szczególną uwagę na opracowanie tzw. „piątej elewacji” i jej właściwe wkomponowanie w kontekst urbanistyczny;
- Ze względu na lokalizację w sąsiedztwie bulwarów Wiślanych przy tunelu pieszo-rowerowym należy w części południowo-wschodniej przewidzieć funkcje usługowe ogólnodostępne;
- Nie dopuszcza się możliwości umieszczenia na dachach kubatur podnoszących wysokość obiektu i zniekształcających bryłę budynku;
- Z uwagi na położenie w sąsiedztwie „Wisłostrady” w projekcie budowlanym należy przewidzieć rozwiązania techniczne ograniczające jej uciążliwość;
- Zakaz wynoszenia płyty garażowej od strony ulic – górny poziom stropu płyty garażu podziemnego powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu;
- Należy wykluczyć usytuowanie ślepych ścian garażowych od strony ulic, pochylnie i wjazdy do garaży zlokalizować w kubaturze budynków;
- Wyklucza się grodzenie terenu inwestycji ;
- W projekcie zagospodarowania terenu należy stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich osób, w tym starszych, z małymi dziećmi, na wózkach, z różnego rodzaju niepełnosprawnością zapewniając im dostęp do obiektu oraz przestrzeni publicznej, zgodnie z zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 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. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić ww. osobom niezależność i swobodny udział w życiu codziennym miasta.

¹ Wg pisma Stołecznego Konserwatora Zabytków z 21.01.2019 r. – pasaż ten stanowiłby nawiązanie do historycznego przebiegu tej ulicy, a także łączyłby wizualnie osiedle Mariensztatu z bulwarami wiślаныmi. Rozbiłby też bryłę budynku, dostosowując ją do skali sąsiedniej historyzującej zabudowy Mariensztatu oraz do proporcji przedwojennych kwartałów na tym terenie.

- Parametry funkcjonalne ciągów pieszych powinny być zgodne ze Standardami dostępności dla m.st. Warszawy oraz Standardami projektowymi i wykonawczymi infrastruktury dla pieszych w m.st. Warszawie stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1682/2017 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*;

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Przez działkę przebiega (na osi ul. Mariensztat) podziemny kolektor sanitarny (z czasów Lindleya) o przekroju 600x 1100 m. Jest to kanał ogólnospławny I kl.

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości (art.140, 144 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym w/w art. 140,144 Kc.

2.1. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

2.2.1. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarach prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55 ze zm.).

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2020.1219 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. 75.1 ustawy j.w.);
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75 ust.2 ustawy jw.);
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska dla projektu gospodarki drzewostanem. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków (uprawnionego Wydz. Ochrony Środowiska w Dzielnicach) 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 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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

Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie obszaru Natura 2000. W związku z powyższym proj. decyzji został przesłany do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w dniu 13.05.2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska Postanowieniem znak: WPN-III.612.713.2019.JKO z dnia 30.05.2019 r. umorzył postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość informując, że cyt. „Zgodnie z danymi będącymi w posiadaniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie wskazany w przekazanym do uzgodnienia projekcie decyzji teren znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody. Zatem brak jest przedmiotu dla dalszego prowadzenia postępowania.”

2.2.3. Z uwagi na lokalizację w rejonie Skarpy Warszawskiej, (zgodnie z art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 09.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – (Dz.U.2017.2126 j.t. ze zm.), Biuro Ochrony Środowiska pismem OŚ-III-Geo.645.4.2019.MAK z dnia 19.06.2019 r. poinformowało, że cyt. : „planowana inwestycja znajduje się poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych”.

2.2.4. Wg Hydroportalu publikującego mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w Polsce (mapy.isok.gov.pl.imap) przedmiotowy teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (1%). Mapy zagrożone wodą 100 letnią to tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2018.2268) .

Uzgodnienie z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich projektów decyzji o warunkach zabudowy oraz projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 166 ust.2 pkt.7 i 8 ustawy Prawo wodne odbywa się w drodze decyzji , w terminach wynikających z K.p.a.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 21.12.2018 r. sygn. WA.RPP.022.1.2.2018.BK. wnioski o uzgodnienie należy przysyłać wyłącznie do właściwego miejscowego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich w oparciu o wcześniejszą weryfikację celowości takich uzgodnień i kierowanie wniosków wyłącznie w przypadku inwestycji zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z powyższym, w sytuacji przedmiotowej inwestycji nie wystąpił obowiązek uzgodnienia projektu decyzji z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich.

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

Przedmiotowy teren częściowo znajduje się w obszarach, określonych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 ze zm.).

Teren planowanej inwestycji położony jest :

- przy ul. Bednarskiej, która jako założenie urbanistyczne wpisana jest do rejestru zabytków (nr 5 – A decyzją z dnia 1.07.1965 r.)

- w strefie buforowej Starego Miasta wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,
- na obszarze uznanym za pomnik Historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” na mocy Zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 8.09.1994 r.,
- układ urbanistyczny ulicy Mariensztat (nr rejestru 291/1 z dnia 1.07.1965 r.) figuruje w rejestrze zabytków
- układ urbanistyczny Trasy W-Z ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.
- na terenie inwestycji znajduje się budynek łazienek Teodozji Majewskiej (tzw. Dom Łazienbny) wpisany do rejestru zabytków pod nr 8-A decyzją z dnia 1.07.1965 r.
- w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się zabytkowy układ urbanistyczny Kolonii Mieszkaniowej Mariensztat, wybudowany w latach 1948-1955 wpisany do rejestru zabytków (nr A-872, decyzją z 2.08.2009 r.).

Pismem z dnia 13.03.2019 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał zalecenia konserwatorskie dla przedmiotowej inwestycji:

„(...) Pod względem konserwatorskim zabudowanie analizowanych działek jest możliwe; stwarza bowiem szanse podniesienia walorów urbanistycznych okolicy, poprzez wprowadzenie funkcji miejskich i odtworzenie historycznego ciągu komunikacyjnego prowadzącego do Wisły, a także integracji przestrzennej budynków, które utraciły kontekst, jak łaźnie i siedziba MCS.

Odnosząc się do ostatnio przedstawionej koncepcji przestrzennej stwierdzam:

- Lokalizacja w strefie buforowej obszaru wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO wymaga zachowania czytelności sylwety Starego Miasta, a co za tym idzie, ograniczenia wysokości nowych budowli. Zrównanie wysokości budynku z gzymsem kamienic przy ul. Dobrej (12 m) uznaje się za właściwe, zapewni to zachowanie odpowiednich proporcji przekroju tej ulicy oraz zapewni zachowanie ekspozycji skarpy i jej zabudowy. Dopuszcza się jednocześnie lokalne podwyższenie zabudowy w północnej części bryły do maksymalnie 16 m, co umożliwi lepsze powiązanie przestrzenne z budynkiem MCS.
- Nowa zabudowa powinna utworzyć od strony Wisły pierzeję, na linii łączącej wschodnie ściany jednego ze skrzydeł szpitala przy Karowej i budynku MCS. Wyjaśnić należy, że ograniczenie zabudowy do będącej obecnie w dyspozycji UW działki nr ew. 35 byłoby wadliwe wobec faktu, że obrys jest określony przebiegiem instalacji i nie ma uzasadnienia urbanistycznego; skutkiem byłoby niekorzystne wyeksponowanie budynku MCS. Rozszerzenie zakresu inwestycji o fragment działki ew. nr 8 wpłynie zdecydowanie na poprawę jakości przestrzeni.
- Dodatkowo projektowany budynek powinien współtworzyć pierzeje ulic, z którymi graniczy – Dobrej i Nowego Zjazdu.
- Należy zapewnić właściwą ekspozycję budynku dawnych Łaźni Majewskiej. Dopuszcza się rozbiórkę powojennego skrzydła. Ze względu na różnicę skali starej i nowej części obiektu należy odsunąć linię projektowanej zabudowy od zabytku, co najmniej na odległość równą jej wysokości. Dopuszczalne jest połączenie obydwu obiektów podziemnym lub parterowym łącznikiem (którego lokalizacji się nie określa), tak aby zapewnić maksymalną ekspozycję północnej elewacji zabytku. Właściwe wydaje się zamknięcie projektowanej zabudowy od południa prostą ścianą, która stanowić będzie w widokach ukośnych tło dla Łaźni, jednak dopuszcza się także inne warianty rozwiązań.
- Ze względu na historyczną funkcję ulicy Mariensztat należy odtworzyć jej przebieg w kierunku Wisły np. poprzez przecięcie projektowanej bryły, które może mieć postać przeszklonego

pasażu. Konieczne jest zapewnienie swobodnej komunikacji dla pieszych między Mariensztatem, a nabrzeżem oraz uzyskanie wizualnej czytelności przebiccia, optymalnie na pełnej wysokości obiektu. Rozdzielenie bryły korzystne jest także, ze względu na jej znaczną skalę, przekraczającą proporcje okolicznej zabudowy.

- Rozważyć można częściowe wyeksponowanie dla zwiedzających przebiegającego w rejonie inwestycji kanału Lindleya jako zabytku techniki, o ile będzie możliwe to za względów technicznych.
- Nie określa się wymogów odnośnie kształtu dachu. Biorąc pod uwagę wielkość budynku zasadne wydaje się przyjęcie dachów płaskich, choć dopuszcza się zastosowanie innych kształtów. Niezbędne jest zaprojektowanie dachu jako piątej elewacji ze względu na jego ekspozycję, np. w widokach z mostu Śląsko-Dąbrowskiego i pl. Zamkowego. Na każdym etapie projektu należy przewidzieć lokalizację i wielkość urządzeń technicznych oraz formę ewentualnych osłon, nie dopuszcza się możliwości umieszczenia na dachach kubatur podnoszących wysokość obiektu i zniekształcających bryłę.
- Projektując zagospodarowanie terenu i wskazując lokalizację wejść powinno się wziąć pod uwagę, że w przyszłości fragment Wisłostrady przyległy do obiektu zostanie prawdopodobnie ukryty pod ziemią i budynek zyska bezpośredni dostęp do rzeki. Wskazane jest zatem rozwiązanie projektowe, które umożliwi funkcjonalne otwarcie obiektu na bulwary.
- Lokalizacja wjazdu na teren posesji wskazana w koncepcji może zaburzyć właściwą ekspozycję zabytku. Wjazd na parking podziemny powinien mieć dyskretną oprawę architektoniczną zintegrowaną z historyczną elewacją. Dojazd należy maksymalnie odsunąć od ścian Łażni, a zagłębienie zaprojektować już w obrysie budynku.
- Forma i formuła architektoniczna obiektu powinny wynikać z rzetelnej analizy widoków, zarówno w ciągu ulicy Dobrej, pl. Zamkowego, drugiego brzegu Wisły oraz mostu. Dla miarodajnego porównania prac konkursowych należy wyznaczyć określone punkty widokowe, dla których mają zostać sporządzone wizualizacje.
- Zastosowane środki wyrazu projektowanej architektury obiektu powinny uwzględniać nie tylko unikalny kontekst przestrzenny, ale także tradycję miejsca. Nie dopuszcza się form agresywnych w kształcie i rysunku, kolorów jaskrawych oraz nadmiernych kontrastów barwnych.
- Dopuszcza się możliwość zaprojektowania formy niekubaturowej przestrzennej w narożniku działki, u wylotu ulicy Bednarskiej, przy Wisłostradzie."

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem WZW.5151.111.2019.Ak z dnia 9.03.2021 r. po ponownym rozpatrzeniu uzgodnił ze stanowiska konserwatorskiego przekazany projekt decyzji dla planowanej inwestycji stwierdzając :

Początkowa cyt.: „odmowa uzgodnienia projektu decyzji wiązała się z ustaleniem od strony Wisły nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki o nr ewid. 35. Taki zapis może potencjalnie skutkować powstaniem elewacji o układzie przypadkowym pod względem urbanistycznym , ustawionej pod kątem do Wybrzeża Kościuszkowskiego i eksponującej budynek Mazowieckiego Centrum Stomatologii - co w ocenie MWKZ jest nieprawidłowe.

Znaczenie właściwego ukształtowania elewacji budynku od strony Wybrzeża Kościuszkowskiego , poza zaleceniami konserwatorskimi, podkreślone zostało niezależnymi opiniami. W opinii NID z 19 listopada 2018 r. wskazano: najistotniejszą przesłanką przesadzającą o możliwości realizacji na przedmiotowym terenie nowej zabudowy, decydującą o jej formie i gabarytach jest możliwość wkomponowania nowych

obiektów w panoramę miasta od strony Wisły w sposób pozwalający zachować ciągłość i czytelność ekspozycji najcenniejszych historycznych zespołów na Skarpie. (...) Pierzeja nowej zabudowy wzdłuż Wybrzeża Kościuszkowskiego będzie pełnić rolę pierwszego planu panoramy, kluczowego dla harmonijnej ekspozycji miasta historycznego od strony Wisły. Należy zatem zwrócić uwagę na przemyślane kształtowanie brył zabudowy oraz staranny dobór materiałów elewacyjnych i ich kolorystyki, tak aby zespół uniwersytecki harmonijnie wpisywał się w kontekst zabudowy sąsiadującej oraz nie wyróżniał się negatywnie w bliższych i dalszych widokach od strony rzeki.

Zasadność przyłączenia do działki własnej UW trójkątnego terenu, stanowiącego część działki nr 8 – co umożliwiłoby realizację pierzei od strony Wisły we właściwy sposób - nie jest kwestionowana, UW podjął kroki w tym kierunku. Pozyskanie działki jest procesem długotrwałym, przekraczającym termin realizacji inwestycji, do którego UW jest zobligowany w ramach Programu Wieloletniego. (...)

Biorąc po uwagę priorytetowe znaczenie inwestycji Uniwersytetu Warszawskiego oraz przedstawione wyżej obecne uwarunkowania, ograniczające możliwości jej realizacji w optymalnym kształcie, MWKZ stwierdza, że **w obecnym stanie rzeczy analizowany projekt decyzji o lokalizacji celu publicznego może zostać uzgodniony. Wskazuje jednocześnie, że z powodu trudnego do określenia terminu realizacji fazy B inwestycji, na etapie projektowym konieczne jest ukształtowanie elewacji fazy A od strony Wisły w akceptowalnym urbanistycznie kształcie. Za taki przyjęć należy ustawienie elewacji równoległe do Wybrzeża Kościuszkowskiego, za szpalerem obecnie rosnących drzew. Opracowanie właściwej formy budynku nastąpi na etapie sporządzania i uzgadniania projektu budowlanego**".

MWKZ poinformował, że w/w Postanowienie stało się ostateczne w dn. 19.03.2021 r.

Zgodnie z treścią art. 31 ust.1 a pkt 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne jest obowiązana z zastrzeżeniem art. 82a ust 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala konserwator zabytków w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny."

Zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, podejmowanie działań, które mogłyby prowadzić do zmiany wyglądu zabytku wymaga pozwolenia konserwatora zabytków.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. - „prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków”.

W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskich sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie nastąpi na warunkach określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

2.5. Warunki w zakresie realizacji inwestycji w pasie drogowym.

Teren inwestycji przylega do ul. Wybrzeże Kościuszkowskie, ul. Bednarskiej, ul. Dobrej, ul. Nowy Zjazd. Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Bednarskiej, w rejonie istniejącego zjazdu².

Zarząd Terenów Publicznych, zarządca drogi gminnej ul. Bednarskiej - pismem znak: ZTP-V.620.109.2019.AOW OD-32/19 z dnia 28.05.2019r. uzgodnił ww. projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zarząd Dróg Miejskich pismem znak: ZDM-TOR-OP.0202.892.2019.TBL z dnia 27.05.2019r. uzgodnił ww. proj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z następującymi uwagami w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej:

- ***obsługa komunikacyjna, zgodnie z wnioskiem inwestora, od ul. Bednarskiej. Nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z ul. Wybrzeże Kościuszkowskie, ul. Nowy Zjazd oraz ul. Dobrej;***
- *miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanych liniach rozgraniczających ul. Wybrzeże Kościuszkowskie, ul. Nowy Zjazd oraz ul. Dobrej ;*
- *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. 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. Wybrzeże Kościuszkowskie, ul. Nowy Zjazd oraz ul. Dobrej elementów obsługi obiektu typu np. schody, pochylnie, podjazdy, drogi pożarowe.*

Zarząd Transportu Miejskiego pismem znak: ZTM-IRO-3.6481.87.2019.MLA z dnia 29.05.2019r. poinformował, że nie wnosi uwag do przedmiotowego postępowania.

Ponadto:

Na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe w garażu podziemnym i naziemne, niezbędne do obsługi inwestycji.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy Ia - śródmiejskiej strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej należy zapewnić :

- nie więcej niż 5 miejsc / 1000 m² pow. użytkowej biur i urzędów.
- nie więcej niż 10 miejsc / 1000 m² pow. użytkowej handlu i usług.

Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji (z wyjątkiem odcinka koniecznego do realizacji zjazdu).

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. 2068 ze zm):

² Zarząd Terenów Publicznych w dniu 17 maja 2021 r. potwierdził, że w/w zapis jest dopuszczalny w ramach wydanego uzgodnienia, informując jednocześnie, że Inwestor występuje do zarządcy drogi o wydanie decyzji lokalizacyjnej zarówno w przypadku przebudowy istniejącego zjazdu jak i korekty jego przełożenia, która wynika z wytycznych konserwatora zabytków.

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.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności -

- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,

d) sposób zagospodarowania działki nie może naruszać interesu prawnego właścicieli sąsiednich nieruchomości

4. 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

Po rozpatrzeniu wniosku Uniwersytetu Warszawskiego z siedzibą w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, złożonego z dnia 10.12.2018 r., kilkakrotnie uzupełnianego, została wydana Decyzja nr 6/ŚRÓ/C1/19 w dniu 28.06.2019 r. odmawiająca o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny, zieleń itp.) pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Bednarskiej 2/4” na części działki o nr ewid.: 35 z obrębu 5-04-01, oraz na częściach działek o nr ewid. 86, 34, 11 z obrębu 5-04-01 przy ul. Bednarskiej 2/4 na terenie dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Organ odmówił ustalenia lokalizacji planowanej inwestycji z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu decyzji licp przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej MWKZ) postanowieniem z 24 maja 2019 r., znak: WZW.5151.111.2019 AK. Uniwersytet Warszawski złożył zażalenie na odmowne postanowienie MMWKZ do organu II instancji tj. Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowieniem z dnia 10 września 2019 r.

nr DOZ-OAiK.650.759.2019.AR.06.05 uchylił zaskarżone postanowienie MWKZ i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Na skutek uchylenia w/w odmownego postanowienia MWKZ Uniwersytet Warszawski w dniu 31.10.2019 r. wystąpił do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego o ponowne rozpatrzenie

wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego dla planowanej inwestycji dołączając prośbę o przekazanie swojego wniosku do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia projektu decyzji, na podstawie art. 106 KPA

Organ w dniu 12.11.2019 r. przekazał do MWKZ otrzymany wniosek o ponowne rozpatrzenie informując, że jest możliwe wznowienie postępowania, na podstawie art. 145 § 1 pkt. 8 KPA w sprawie zakończonej decyzją nr 6/ŚRÓ/C1/19 odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji, jednak wszelkie działania tutaj. Biura są uzależnione od ponownego rozpatrzenia sprawy przez MWKZ zgodnie z zaleceniem Ministra. Jednocześnie BAiPP zwrócił się z prośbą o jak najszybsze zajęcia stanowiska przez MWKZ w zakresie posiadanych kompetencji.

Art. 149 § 1 KPA stanowi :

Wznowienie postępowania następuje w drodze postanowienia.

§ 2. Postanowienie stanowi podstawę do przeprowadzenia przez właściwy organ postępowania co do przyczyn wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy.

Postanowieniem nr 169/ŚRÓ/19 z dnia 15.11.2019 r. organ wznowił, na podstawie art.145 § 1, pkt. 8 KPA ³ na wniosek Uniwersytetu Warszawskiego postępowanie administracyjne w sprawie zakończonej decyzją ostateczną nr 6/ŚRÓ/C1/19 z dnia 28.06.2019 r. odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na realizacji budynku naukowo-dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego z usługami w parterze związanymi z funkcją budynku, wraz ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu (infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa i piesza, garaż podziemny, zieleń itp.) pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Bednarskiej 2/4” planowanej do realizacji na części działki o nr ewid.: 35 z obrębu 5-04-01, oraz na częściach działek o nr ewid. 86, 34, 11 z obrębu 5-04-01 przy ul. Bednarskiej 2/4 na terenie dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Obwieszczenie o wydanym postanowieniu o wznowieniu postępowania zostało opublikowane na stronie internetowej oraz na monitorach Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy w dniach 18.11-2.12.2019 r.

Jednocześnie stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie treść decyzji wydanej po przeprowadzeniu postępowania co do przyczyn wznowienia oraz rozstrzygnięcia istoty sprawy uzależniona jest od rozstrzygnięcia kwestii objętej uzgodnieniem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Rozstrzygnięcie to stanowiło zagadnienie wstępne w rozumieniu art. art. 97 § 1 pkt 4 KPA.

Postanowieniem nr 171/ŚRÓ/19 z dnia 18.11.2019 r. organ zawiesił, w myśl art. 97 § 1 KPA, ⁴ z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wznowienia postępowania w sprawie zakończonej decyzją ostateczną nr 6/ŚRÓ/C1/19 z dnia 28.06.2019 r. z uwagi na konieczność uprzedniego rozstrzygnięcia merytorycznego zagadnienia wstępnego jakim było uzgodnienie projektu decyzji o

³ **Art. 145. § 1.** W sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznowia się postępowanie, jeżeli:

8) decyzja została wydana w oparciu o inną decyzję lub orzeczenie sądu, które zostało następnie uchylone lub zmienione.

⁴ **Art. 97. § 1.** Organ administracji publicznej zawiesza postępowanie:

4) gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd;

ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji przez MWKZ. Obwieszczenie o wydany postanowieniu o zawieszeniu postępowania zostało opublikowane na stronie internetowej oraz na monitorach Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy w dniach 19.11-3.12.2019 r.

W dniu 3.03.2020 r. wpłynęło pismo Uniwersytetu Warszawskiego z prośbą o ponowne wystąpienie do MWKZ o zajęcie stanowiska w sprawie wniosku Uniwersytetu Warszawskiego z dnia 10.12.2018 r. dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji. BAIPP 8.04.2020 r. przekazał do MWKZ otrzymane pismo z prośbą o jak najszybsze zajęcie stanowiska w zakresie posiadanych kompetencji.

Następnie w dniu 23.06.2020r. ponownie wpłynęło pismo Uniwersytetu Warszawskiego z tą samą prośbą, która została przekazana 30.06.2020r. do MWKZ z uwagą o jak najszybsze zajęcie stanowiska w zakresie posiadanych kompetencji.

W dniu 9.03.2021 r. po ponownym rozpatrzeniu sprawy Wojewódzki Mazowiecki Konserwator Zabytków postanowieniem znak: WZW.5151.111.2019.AK uzgodnił ze stanowiska konserwatorskiego projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z orzecznictwem „Organ właściwy może wydać decyzję w sprawie wymagającej współdziałania po zakończeniu postępowania organu współdziałającego, a zatem gdy zapadło ostateczne postanowienie”.⁵ Stanowisko innego organu, które zostało wyrażone w formie postanowienia, staje się podstawowym materiałem dowodowym w sprawie administracyjnej, czasem przesądzającym lub wręcz determinującym jej końcowe rozstrzygnięcie, stając się - gdy jest to stanowisko wiążące - elementem podstawy prawnej tego rozstrzygnięcia. Organ administracji prowadzący postępowanie główne może więc korzystać z materiału dowodowego dopiero wówczas, gdy nie ma wątpliwości dotyczących jego treści ani wątpliwości co do tego, czy treść uzgodnienia nie ulegnie zmianie”⁶.

W związku z powyższym organ wystąpił do MWKZ z prośbą o podanie daty, kiedy przedmiotowe postanowienie stało się ostateczne. Z informacji uzyskanej 23.04.2021 r. od pracownika MWKZ wynikało, że nie wpłynęły żadne zażalenia na przedmiotowe postanowienie uzgadniające.

Art. 145. § 1 KPA stanowi :

w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli:

8) decyzja została wydana w oparciu o inną decyzję lub orzeczenie sądu, które zostało następnie uchylone lub zmienione.

Ponieważ po ponownym rozpatrzeniu sprawy Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił ze stanowiska konserwatorskiego projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej przez Uniwersytet Warszawski inwestycji uznano, że tym samym ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania.

⁵ wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt II OSK 1792/07, Lex Omega nr 486226

⁶ wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 13 sierpnia 2008 r., sygn. akt II SA/Łd 251/08, Lex nr 519057

Postanowieniem nr 42/ŚRÓ/21 z dnia 23.04.2021 r. organ podjął z urzędu, w myśl art. 97 § 2 KPA⁷ postępowanie administracyjne, zawieszone postanowieniem nr 171/ŚRÓ/19 z dnia 18.11.2019 r., wznowione na wniosek Uniwersytetu Warszawskiego postanowieniem nr 169/ŚRÓ/19 z dnia 15.11.2019 r. w sprawie zakończonej decyzją ostateczną nr 6/ŚRÓ/C1/19 z dnia 28.06.2019 r. odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji.

Obwieszczenie o wydanym postanowieniu o podjęciu postępowania z urzędu zostało opublikowane na stronie internetowej oraz na monitorach Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy w dniach 23.04 - 7.05.2021 r.

Zgodnie z art. 151. § 1 KPA

Organ administracji publicznej, (...) po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 149 § 2 wydaje decyzję, w której:

- 1) odmawia uchylenia decyzji dotychczasowej, gdy stwierdzi brak podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 145 § 1, art. 145a lub art. 145b, albo
- 2) **uchyla decyzję dotychczasową, gdy stwierdzi istnienie podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 145 § 1, art. 145a lub art. 145b, i wydaje nową decyzję rozstrzygającą o istocie sprawy.**

Po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 149 § 2 KPA wznowionego Postanowieniem nr 169/ŚRÓ/19 z dnia 15.11.2019 r. na skutek wniosku Uniwersytetu Warszawskiego w sprawie zakończonej decyzją ostateczną nr 6/ŚRÓ/C1/19 z dnia 28.06.2019 r. odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji organ stwierdził, że z uwagi na to, iż powodem decyzji odmownej był brak uzgodnienia projektu decyzji przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w sytuacji ponownego rozpatrzenia sprawy gdy MWKZ uzgodnił projekt decyzji dla planowanej przez UW inwestycji wystąpiły przesłanki uchylenia odmownej decyzji dotychczasowej nr 6/ŚRÓ/C1/19 z 28.06.2019 r. i wydania nowej ustalającej lokalizację oraz warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla planowanej inwestycji celu publicznego na podstawie art. 151 § 1 pkt 2 KPA.

W oparciu o art. 53.3 pkt.2 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 .

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt.1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych. Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawie o drogach publicznych.

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

⁷ Art. 97. Organ administracji publicznej

§ 2. Gdy ustąpią przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, o których mowa w § 1 pkt 1-4, organ administracji publicznej podejmie postępowanie z urzędu lub na żądanie strony.

- Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie znak: WZW.5151.111.2019.AK z dnia 9.03.2021 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – postanowienie znak: WPN-III.612.713.2019.JKO z dnia 30.05.2019 r.
- Wojewodą Mazowieckim - zgodnie z art. 53. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.” (data otrzymania przez Wojewodę Mazowieckiego projektu decyzji - 20.05.2019 r.)
- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego – postanowienie znak WAW-UO-4501.77.St.2019.PM z dnia 28.05.2019 r.
- Geologiem Powiatowym – pismo znak : OŚ-III-Geo.645.4.2019.MAK z dnia 19.06.2019 r.
- Zarządem Terenów Publicznych - pismo znak: ZTP-V.620.109.2019.AOW OD-32/19 z dnia 28.05.2019 r.
- Zarządem Dróg Miejskich – pismo znak: ZDM-TOR.OP.0202.892.2019.TBL z dnia 27.05.2019 r.
- Polskim Komitetem do spraw UNESCO - organ nie zajął stanowiska
- Pełnomocnikiem Prezydenta m. st. Warszawy do spraw UNESCO - organ nie zajął stanowiska
- Zarządem Transportu Miejskiego – pismo znak: ZTM-IRO-3.6481.87.2019.MLA z dnia 29.05.2019r.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony postępowania zawiadomiono o zebranych dowodach w sprawie, w drodze obwieszczenia umieszczonego na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy w dn.17-31.05.2021 r. oraz na stronie internetowej urzędu m.st. Warszawy opublikowano w BIP . Inwestora i właścicieli nieruchomości zawiadomiono na piśmie.

Zawiadomieniem z dnia 1.06.2021 r. poinformowano strony postępowania, że nastąpiła pomyłka w wyszczególnieniu działek, na których zaplanowano inwestycję. Pomyłkowo podano, że inwestycję planuje się poza częścią dz. nr ewid. 35 z obrębu 5-04-01 również na częściach działek o nr ewid. 86, 34,11 z obrębu 5-04-01. Błąd ten wyniknął z omyłki pisarskiej powstałej na skutek przedruku komputerowego. W zawiadomieniu poinformowano, że prawidłowy teren inwestycji pod nazwą „Budowa budynku naukowo-dydaktycznego przy ul. Bednarskiej 2/4” dotyczy części działki o nr ewid.: 35 z obrębu 5-04-01, przy ul. Bednarskiej 2/4 na terenie Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawa. Inwestora i właścicieli nieruchomości zawiadomiono na piśmie.

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.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 55 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 odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa lub za pośrednictwem poczty.

Zgodnie z art. 127a § 1 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, która wydał decyzje poprzez złożenie oświadczenia przed tym organem. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Maria Jeleń



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Maria Jeleń
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego - Centrum
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Procedurę administracyjną prowadziła:
mgr Urszula Sławińska

Decyzja w toku postępowania
administracyjnego stała się ostateczna

z dniem 5.08.2021r.

Warszawa, 13.08.2021 r.

Załączniki:

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

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Urszula Sławińska
Główny Specjalista w Wydziale
Zagospodarowania Przestrzennego-Centrum
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Uniwersytet Warszawski, ul. Krakowskie Przemieście 26/28, 00-927 Warszawa,
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa,
3. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa,
4. BAiPP ZP-C- a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście
2. Wydział Architektury i Budownictwa Dzielnicy Śródmieście,
3. Wydział Zarządzania Nieruchomościami Dzielnicy Śródmieście
4. MPWiK w m. st. Warszawa S.A, Dyrektor Pionu Jednostki Realizującej Projekt,
ul. Czerniakowska 124, 00-454 Warszawa
5. Urząd Marszałkowski, ul. Brechta 3, 03-472 Warszawa