



## Zarząd Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, tel. 22 443 82 00, faks 22 443 83 00  
bialoleka.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, bialoleka.um.warszawa.pl

Warszawa, 3 czerwca 2024 r.

Znak sprawy: UD-II-WAB.6733.37.2024.JSC

K2/8949/24

### DECYZJA Nr 45/BIA/CP/2024

#### 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 (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz.977 ze zm.)
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz.U. z 2023 r. 572.),
- art. 1 ust. 1 i art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1817) oraz § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220, poz. 9485 ze zm.),

zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarcze nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344), po rozpatrzeniu wniosku inwestora – **Areszt Śledczy w Warszawie Białołęce, ul Ciupagi 1, 03-016 Warszawa**, reprezentowanego przez Dyrektora, złożonego 9 kwietnia 2024 roku, uzupełnionego 8 maja 2024 r.

#### USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **przebudowie pola spacerowego przy pawilonie „B” Aresztu Śledczego (budowa wieży wartowniczej wraz z podestem dla funkcjonariuszy oraz pól spacerowych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ciupagi na części działki nr ewid. 30/21 z obr.4-05-11 w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.**

Teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i oliterowano: A-B-C-D-E-F-A na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią przedmiotowej decyzji.

#### Stan prawny terenu inwestycji:

- część działki nr ewid. 30/21 z obrębu 4-05-11 stanowiącej Inne Tereny Zabudowane (Bi) własność Skarbu Państwa; trwały zarządca: Areszt Śledczy w Warszawie Białołęce

#### 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja polega na budowie pól spacerowych o przestrzeni zamkniętej z dwoma zabudowanymi korytarzami oraz na budowie pomostu w formie platformy z usytuowaną na nim wieżą wartowniczą o konstrukcji stalowej.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy - nie dotyczy
- Wysokość planowanych obiektów – maksymalnie do wysokości istniejących obiektów na terenie Aresztu; wysokość liczona zgodnie z art. 2 pkt 30 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2023 r. poz.977 ze zm.)

- Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 682).

#### 1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na ład przestrzenny. Inwestycja powinna spełniać wymogi Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2023 poz. 645), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. 2023 poz. 682.).

Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1478).

#### 1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023 poz. 1336).

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022. poz. 2556.):

– Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art. 75.1 Prawo ochrony środowiska).

– Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (Art. 75.2. Prawo ochrony środowiska).

2) ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1587.)

3) ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336.):

– W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia pojedynczych drzew, kolidujących z inwestycją, należy uzyskać zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów, jeżeli jest wymagane. Nakazuje się takie zagospodarowania terenu, aby pozostawić jak najwięcej istniejącego drzewostanu. Nakazuje się zachowanie cennego drzewostanu.

4) ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (t.j.Dz.U. z 2023 r. poz. 1478.) zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 8.

5) Użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klasy I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego wymagają, zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. 2022 poz. 2409) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

6) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1469) i aktami prawnymi z niej wynikającymi.

Obszar oddziaływania zamierzenia inwestycyjnego zamyka się na terenie części działki objętej wnioskiem.

#### 1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Dokumentację projektową sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić zgodnie z art. 28 b ustawy z dnia 17 maja 1989 r.

- Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz.U. 2023 poz. 1752).

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci, na koszt inwestora.

#### 1.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna inwestycji – teren inwestycji jest terenem zamkniętym.

W przypadku konieczności zmiany organizacji ruchu drogowego, właściwym organem w sprawie zatwierdzenia projektów organizacji ruchu jest Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa,

#### **2. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**

2.1 Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie Postanowieniem z 22 maja 2024 roku (data wpływu do Kancelarii Urzędu Dzielnicy Białołęka: 28 maja 2024 r.) o znaku sprawy WA-UO.4501.44.St.2024.MP, na podstawie art. 53 ust.4 pkt 10a, art. 53 ust.5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2023 r. poz.977 ze zm.) oraz art. 106 § 5 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) uzgodnił ww. projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań samorządowych.

#### **3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

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

a) 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.

b) Przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

c) Zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

Sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu prawnego właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z kodeksu cywilnego- art. 140 kc.

#### **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

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

#### **UZASADNIENIE**

9 kwietnia 2024 r., inwestor - **Areszt Śledczy w Warszawie Białołęce, ul Ciupagi 1, 03-016 Warszawa**, reprezentowany przez Dyrektora, złożył wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **przebudowie pola spacerowego przy pawilonie „B” Aresztu Śledczego (budowa wieży wartowniczej z podestem dla funkcjonariuszy oraz pól spacerowych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ciupagi na części działki nr ewid. 30/21 z obr.4-05-11 w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Wniosek uzupełniony 8 maja 2024 r.**

Charakterystyka inwestycji wg wniosku (wg art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Planowana inwestycja polega na przebudowie pola spacerowego przy pawilonie „B” Aresztu Śledczego (budowa wieży wartowniczej z podestem dla funkcjonariuszy oraz pól spacerowych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ciupagi na części działki nr ewid. 30/21 z obr.4-05-11 w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego ze względu na to, że stanowi działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) tj. mające na celu zaspokajanie potrzeb zbiorowości lokalnej, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. 2023 poz. 344)

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie zostało wysłane do stron postępowania pismem z 8 maja 2024 r., zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej [www.bip.um.warszawa.pl](http://www.bip.um.warszawa.pl) oraz na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń [www.eto.um.warszawa.pl](http://www.eto.um.warszawa.pl).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Na etapie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wystąpiono o niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa.

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

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 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 niniejszym projekcie decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.)

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Jeżeli w związku z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zaoferowania działki zamiennej. Jeśli wartość nieruchomości uległa obniżeniu - może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Jeśli wartość nieruchomości wzrosła, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, która nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (Art. 58.2, 36, 37 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### Informacje

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

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję. 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.

Wszelkie dokumenty należy składać do Wydziału Obsługi Mieszkańców w Dzielnicy Białołęka od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 do 16:00.

Informacje można również uzyskać osobiście w pokoju 308 na III piętrze po wcześniejszym umówieniu spotkania oraz pod numerem telefonu (22) 44-38-274.

*Zgodnie z art. 4 ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. i załącznikiem do tej ustawy w części I pkt 8 (Dz. U. z 2023 r. poz.2111) wydanie przedmiotowej decyzji jest zwolnione z opłaty skarbowej.*

Projekt decyzji sporządził:

członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów – MA-0454

mgr inż. arch. Jerzy Leszczelowski

**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny nr 1 – mapa z określeniem granic terenu objętego wnioskiem i obszarem oddziaływania

**Otrzymują:**

1. Areszt Śledczy w Warszawie Białołęce

Strony postępowania

2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

**Do wiadomości**

3. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

4. Marszałek Województwa Mazowieckiego

5. Rejestr wewnętrzny

6. aa

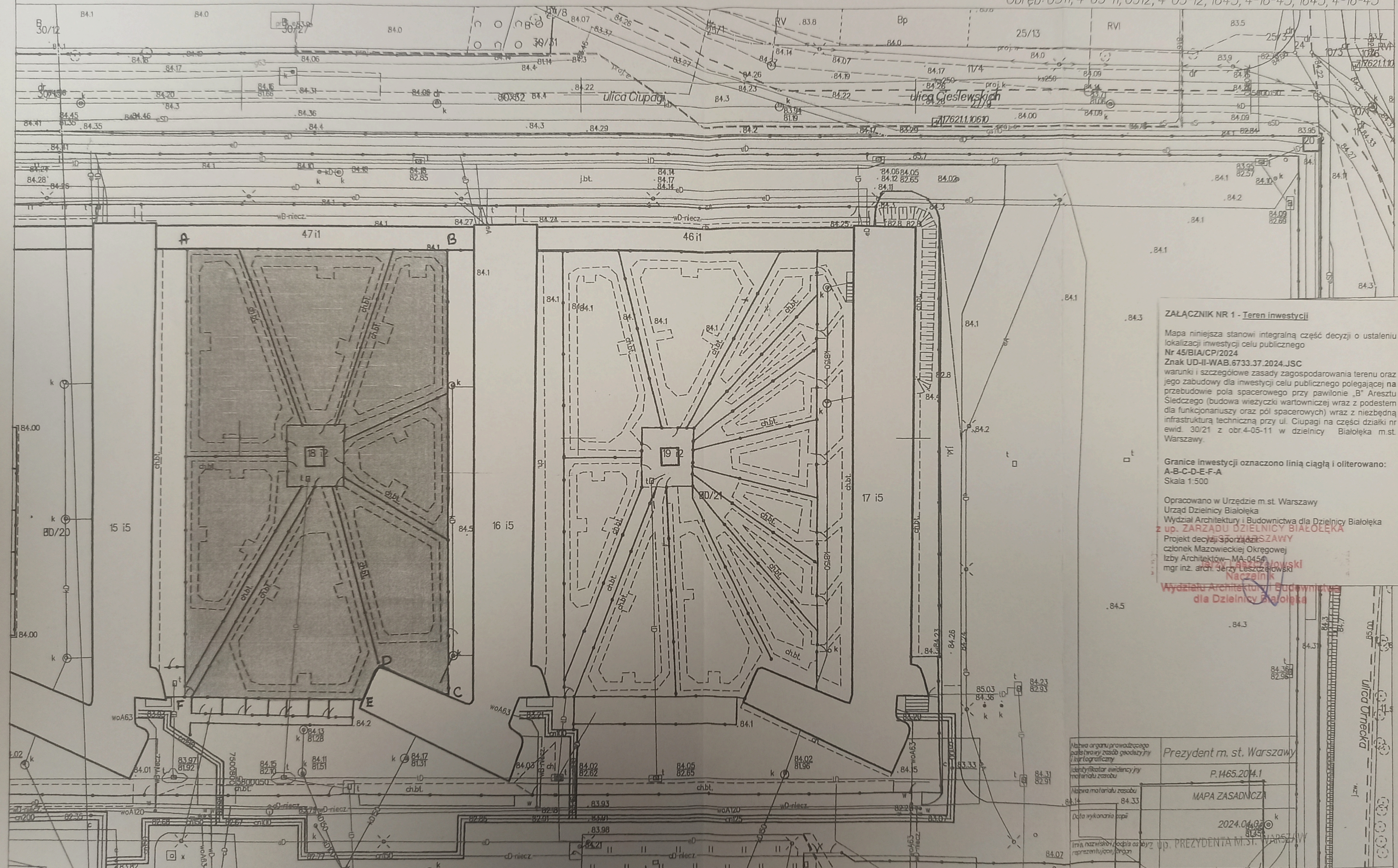
z up. ZARZĄDU DZIELNICY BIAŁOŁĘKA  
M. ST. WARSZAWY

Jerzy Leszczeński  
Naczelnik  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Białołęka

# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-E TRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Jednostka ewidencyjna:  
146503\_8, Dzielnica Białoleka  
Obręb: 0511, 4-05-11, 0512, 4-05-12, 1643, 4-16-43, 1645, 4-16-45



**ZALĄCZNIK NR 1 - Teren inwestycji**

Mapa niniejsza stanowi integralną część decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
 Nr 45/BIA/CP/2024  
 Znak UD-II-WAB.6733.37.2024.JSC  
 warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie pola spacerowego przy pawilonie „B” Aresztu Sledczego (budowa wieżyczki wartowniczej wraz z podestem dla funkcjonariuszy oraz pól spacerowych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ciupagi na części działki nr ewid. 30/21 z obr.4-05-11 w dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.

Granice inwestycji oznaczono linią ciągłą i oliterowano:  
 A-B-C-D-E-F-A  
 Skala 1:500

Opracowano w Urzędzie m.st. Warszawy  
 Urząd Dzielnicy Białoleka  
 Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka  
 z up. ZARZĄDU DZIELNICY BIAŁOLEKA  
 Projekt decyzji Sporządził  
 członek Mazowieckiej Okręgowej  
 Izby Architektów – MA-0456  
 mgr inż. arch. Jerzy Leszczyński  
 Naczelnik  
 Wydziału Architektury i Budownictwa  
 dla Dzielnicy Białoleka

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego postępowanie w sprawie zasobu geodezyjny i kartograficzny | Prezydent m. st. Warszawy |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  | P.1465.2014.1             |
| Nazwa materiału zasobu  | MAPA ZASADNICZA           |
| Data wykonania mapy   | 2024.04.02                |
| Imię, nazwisko i podpis osoby up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY reprezentującej organ  |                           |
| Przemysław Kijanowski<br>Kontroler Techniczny<br>w Biurze Geodezyjnym i Katastru    |                           |

