

**DECYZJA NR 94/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1257),
po rozpatrzeniu wniosku Gminy Wiskitki złożonego w dniu 25.10.2017r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ew. 24 w obrębie Aleksandrów, gmina Wiskitki oraz w oparciu o ustalenia analizy wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wiaty przy budynku OSP, instalacji gazowej, lokalizacji zbiornika na gaz o poj. 2700 l, budowie placu manewrowego i miejsc postojowych na terenie działki nr ew. 24 w obrębie Aleksandrów, gmina Wiskitki.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej – granice terenu objętego inwestycją określa załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

Warunek ten spełniać będą następujące zasady rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, wynikające z dokonanej analizy obszaru zgodnie z załącznikiem nr 2 do decyzji:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego nr 1,
- wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – max 13%,
- szerokość elewacji frontowej – 16m ± 2m,
- dach:
 - geometria dachu - dach jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 35⁰,
 - kierunek głównej kalenicy dachu - według załącznika graficznego nr 1,

- wysokość głównej kalenicy - $3\text{m} \pm 1\text{m}$.

Organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego. Wykazała ona możliwość realizacji planowanego zamierzenia przy założeniu spełnienia warunków określonych w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu 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 (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422), Ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 poz. 1440 z późn. zm.), Ustawy Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1121).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska – Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 71).
2. Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody (park krajobrazowy, obszar krajobrazu chronionego) – teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r. (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).
3. Działka nr ew. 24 położona jest na terenach zmeliorowanych.
4. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1121).
5. Urządzenia melioracji wodnych będące w kolizji z projektowaną zabudową, należy przebudować lub dokonać ich likwidacji zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1121).
6. W obrębie lokalizacji projektowanej inwestycji (powierzchnia terenu obejmująca projektowane budynki wraz z kołnierzem max 3,0m wokół budynków) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu (podwyższenie) maksymalnie o 0,5m w stosunku do poziomu istniejącego.
7. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada.
8. Powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z art. 83 ustawy z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).

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

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.) na terenie objętym decyzją nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych z powierzchni utwardzonych - wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
- zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy.
- zasilanie w gaz - lokalizacja zbiornika na gaz o poj. 2700l oraz budowa instalacji gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło: instalacja gazowa;
- usuwanie odpadów: na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi; wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1289).

1.5. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu.

Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych: drogi powiatowej nr 3837W i drogi krajowej nr 50.

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 3837W.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich 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, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych

- projektowane obiekty muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422) oraz w innych przepisach odrębnych,
- rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą; wszelkie inwestycje w obrębie linii 15kV w pasie 15m w uzgodnieniu i na warunkach ZE - nie dotyczy,
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (tj. Dz. U z 2016r. poz. 290 z późn. zm.),
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25 późn. 133),
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z właścicielem sieci,
- przed wydaniem pozwolenia na budowę/uzyskaniem możliwości budowy na podstawie zgłoszenia należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161).

4. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub możliwość budowy na podstawie zgłoszenia,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

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

Wyniki analizy urbanistycznej (część tekstowa i graficzna) wokół działki nr ew. 24 w obrębie Aleksandrów, gmina Wiskitki stanowią załączniki do niniejszej decyzji i znajdują się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku *Gminy Wiskitki* złożonego w dniu 25.10.2017r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wiaty przy budynku OSP, instalacji gazowej, lokalizacji zbiornika na gaz o poj. 2700 l, budowie placu manewrowego i miejsc postojowych na terenie działki nr ew. 24 w obrębie Aleksandrów, gmina Wiskitki, ustalono, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 punkt 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym

projekt decyzji o warunkach zabudowy został poddany uzgodnieniom z organami właściwymi:

1. **Starosta Powiatu Żyrardowskiego** postanowieniem Nr OŚ.673.209.2017.MD z dnia 15.11.2017 r. uzgodnił projekt decyzji - bez uwag. Inwestycja realizowana będzie w terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Omawiany teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
2. **Marszałek Województwa Mazowieckiego** pismem znak W/IGM-4105.G.18.8.6229/17 z dnia 17.11.2017 r. poinformował, że na przedmiotowej działce urządzenia melioracyjne nie występują.
3. **Powiatowy Zarząd Dróg** postanowieniem SDiM.441.53.2017 z dnia 21.11.2017 r. pozytywnie zaopiniował usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze przylegającym do drogi powiatowej nr 3837W Paprotnia – Teresin – Stacja Kolejowa – Szymanów – Zielonka – Aleksandrów w m. Aleksandrów dla inwestycji polegającej na budowie wiaty przy budynku OSP, instalacji gazowej, lokalizacji zbiornika na gaz o poj. 2700 l, budowie placu manewrowego i miejsc postojowych na terenie działki nr ew. 24 w obrębie Aleksandrów – z zachowaniem n.w. warunków:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi powiatowej nr 3837W – min. 8,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowanym;
 - b) dostępność komunikacyjna – istniejącymi zjazdami z drogi powiatowej nr 3837, z chwilą remontu/przebudowy na warunkach oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 ust.2 pkt.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art.53 pkt.3 Ustawy oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.

Wydanie niniejszej decyzji jest możliwe, ponieważ zostały spełnione warunki art.61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. w zakresie zabudowy sąsiedniej, kontynuacji funkcji itp. – działki sąsiednie (w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i kontynuacji sposobu użytkowania dla terenu objętego projektem decyzji;
Dominującą funkcją obszaru objętego analizą jest zabudowa zagrodowa. Inwestycja objęto działkę, na której znajduje się istniejący budynek OSP. Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa”.
Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej.
2. w zakresie dostępności do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 3837W.
3. w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu - uzbrojenie jest wystarczające dla przedmiotowej inwestycji,
4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

Według informacji z rejestru gruntów z dnia 26.10.2017r. na działce nr ew. 24 w obrębie ewidencyjnym Aleksandrów występują użytki: grunty rolne zabudowane Br-PsIII w areale 0,29ha.

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej.

Dla terenu objętego decyzją wykonano dodatkową analizę (przedstawioną na załączniku nr 4 do decyzji) w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą z dnia 10 lipca 2015r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r. poz. 1338).

Zgodnie z art. z art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2015r. poz. 1338/: „w art. 7 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50m od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5ha. Bez względu na to czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.”

Wykonano więc analizę w celu sprawdzenia, czy teren objęty inwestycją spełnia łącznie wszystkie warunki wskazane w ustawie:

1. „co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy”: Na analizowanym terenie wyznaczono grunty klasy III oraz obszar zwartej zabudowy, który określony został w w/w ustawie. Zwartą część gruntów klasy III stanowi działka nr ew. 24 objętej inwestycją o powierzchni 0,2900ha. W tym w obszarze zwartej zabudowy znajduje się 0,2900ha tego terenu. Wynika z tego, że 100% zwartej części gruntu klasy III, w obszarze objętym analizą, znajduje się w obszarze zwartej zabudowy. **Warunek został spełniony.**

2. „położone są w odległości nie większej niż 50m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami”: Działka objęta inwestycją jest zabudowana budynkiem usługowym. **Warunek został spełniony.**

3. „położone są w odległości nie większej niż 50m od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych”: Działka w całości znajduje się w pasie 50m od dróg. **Warunek został spełniony.**

4. „ich powierzchnia nie przekracza 0,5ha. Bez względu na to czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części”: powierzchnia gruntów chronionych na terenie objętym inwestycją wynosi 0,2900ha. **Warunek został spełniony.**

Inwestycja częściowo realizowana na gruntach klasy RIII, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi - decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Załącznikami do decyzji są:

- załącznik graficzny nr 1
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 2 – część tekstowa, znajdują się w aktach sprawy;
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 3 - część graficzna, znajdują się w aktach sprawy;
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 3 - pod względem konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nie rolne, znajdują się w aktach sprawy.

POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art.36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art.36 oraz art.37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu na wniesienie 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

WÓJT GMINY
[Podpis]
[Pieczęć]

/pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

Opracowała:

mgr inż. Anna Krawczyk-Mechocka

Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Otrzymują:

1/ Gmina Wiskitki

2/ inne strony postępowania

3/ a/a

Wykaz stron i adresy znajdują się w aktach sprawy.

Skala 1 : 500

(sporządzono na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej do zgłoszenia pracy geodezyjnej pod nr GG.6640.145.2016)

Woj.: mazowieckie
Powiat: żyrardowski
Miejscowość: Aleksandrów
Gmina: Wiskitki 143805_2
Obręb: Aleksandrów 0001
Obiekt: dz. ew. nr 132, 133

Nie wykluca się istnienia w terenie urządzeń podziemnych dla których było brak informacji branżowych i nie zostały odnalezione w terenie w czasie inwentaryzacji geodezyjnej.

Data wykonania mapy 28.04.2016r.

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: 2000 (21)
Układ wysokości: Kronsztadt 86

Nr zgłoszenia: GG.6640.145.2016

Mapa niniejsza została wykonana bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych.

mgr inż. Jacek Obłokowski
tel. 672-301-190

ΛΩΡΗ ΓΑΛΙΝΗ






100

96-315 Welfare, 2000-2001

P-1438-2016-811,
75 MAY 2016

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR 54/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY

OZNACZENIA:

	linie rozgraniczające teren inwestycji - granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCD...A
	kierunek głównej kalenicy
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia
	oś drogi

mgr inż. Anna Kravczyńska-Mechnicka
Uprawieni z art. 5 pkt 5, ust. 1, 6, planowe 0 min
i zagospodarowania 10, 2, 4, 10, 10, 10

