

DECYZJA 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 2023r. poz. 977) 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 2023r., poz. 775),

po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów** złożonego w dniu 12.06.2023r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek nr ew. 74/1 i 74/3 obręb ewidencyjny Bobrowce, gmina Mszczonów oraz w oparciu o ustalenia analizy wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

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 budowy nowego ogrodzenia – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1; Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęsł ogrodzeń od strony drogi;**
- **nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;**
- **wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją - od 12% do 24%;**
- **szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – 13m ± 2m;**
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (bez elementów szczytowych i lukarn dachowych) - 4m ± 2m;**
- **wysokość głównej kalenicy - 5m ± 2m;**
- **dachy budynków - dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 45°.**

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego wykazała 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, Ustawy o drogach publicznych, Ustawy Prawo Wodne.

1.2. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej.

1.3. 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: z przyłącza do wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na działce w odległościach określonych przepisami odrębnymi; docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach gestora sieci, w przypadku jej budowy;

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej nie stanowi zwykłego korzystania z wód. Bez względu na ilość ścieków odprowadzanych do ziemi lub wód, **przy wprowadzaniu ścieków do środowiska w ramach prowadzonej działalności, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzaniu ścieków do środowiska.**

W przypadku odprowadzania ścieków oczyszczonych (pochodzących z lokalnych systemów oczyszczania) **do urządzeń wodnych (do których, zgodnie z art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne należą m.in. wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód, do ziemi lub urządzeń wodnych, jak również rowy, kanały, zbiorniki wodne, stawy), konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego** (bez względu na ilość odprowadzanych ścieków oraz rodzaj budynku).

- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych: wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych, do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne.

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z przyłącza na warunkach Zakładu Energetycznego;
- zasilanie w gaz: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródło ciepła;

W przypadku instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, dopuszcza się wyłącznie eksploatację instalacji zapewniających minimalne poziomy sezonowej efektywności energetycznej i normy emisji zanieczyszczeń dla sezonowego ogrzewania pomieszczeń, zgodnie z Uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Dopuszcza się możliwość realizacji zbiornika na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10m³.

- 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.

1.4. Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

Dla terenu objętego wnioskiem konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według informacji z rejestru gruntów z dnia 20.06.2023r. w obrębie ewidencyjnym Bobrowce, gm. Mszczonów występują użytki:

- na działce nr ew. 74/1: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,0609ha;
- na działce nr ew. 74/3: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,1215ha.

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej IV-VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

1.5. Warunki w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi

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

1. 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.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r.
3. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
 - a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r.;
 - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
 - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
 - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
 - e) przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
4. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiada.
5. Powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

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.

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 na terenie objętym decyzją oraz w jego pobliżu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

1.6. Warunki w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Obszary, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca

2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 z 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 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,
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a Ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z zarządcami 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.

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, jeżeli jest sprzeczna z jego ustaleniami.

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

Wyniki analizy urbanistycznej (część tekstowa i graficzna) wokół działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Jadwigę Jeznach z Pracowni Urbanistyczno-Projektowej Związku Międzygminnego „Mazowsze Zachodnie” w Mszczonowie z/s w Wiskitkach.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów** złożonego w dniu 12.06.2023r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów.

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.

Starosta Powiatu Żyrardowskiego zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /w zakresie ochrony gatunków rolnych i leśnych/ postanowieniem znak: OŚ.673.160.2023.LB z dnia 24.07.2023r. /data wpływu do urzędu 03.08.2023/ **uzgodnił pozytywnie** projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /w zakresie melioracji/ otrzymał projekt decyzji w dniu 19.07.2023r. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie wypowiedział się w powyższej sprawie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, **uważa się za dokonanie uzgodnienia** projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

W planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/46/94 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 grudnia 1994r., który utracił ważność w dniu 31 grudnia 2003r., działki o nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów znajdowały się na terenach gruntów rolnych. W/w plan nie przewidywał realizacji inwestycji celu publicznego wynikającej z zadań rządowych czy zadań samorządowych na terenie w/w działki.

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.: Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie (zlokalizowane w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, **projektowaną inwestycję należy rozpatrywać w ramach zabudowy usługowej.**

Inwestycja realizowana w ramach istniejącej zabudowy usługowej. Pozostałe tereny stanowi zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne niezabudowane, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Projektowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa”.

2. w zakresie dostępności do drogi publicznej – warunek spełniony.
3. w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu - warunek spełniony.
4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - warunek spełniony.
5. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi - warunek spełniony.
6. w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy - warunek spełniony.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Załącznikami do decyzji są:

- załącznik graficzny nr 1
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 2 – część tekstowa
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 3 - część graficzna.

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. Obozowa 57 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 pkt 2 i § 2 przed upływem 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Z up. BURMISTRZA



mgr inż. Halina Wawruch
Zastępca Burmistrza

/pieczęć imienna i podpis osoby
upoważnionej do wydania decyzji/

Otrzymują:

- 1) Gmina Mszczonów
- 2) inne strony postępowania
- 3) a/a

Wykaz stron i adresy znajdują się w aktach sprawy.

~~Nie podlega opłacie skarbowej~~
~~art. 2 ust. 1 pkt 1~~
Zwolnione od opłaty skarbowej
art. 4 część 1 ust. 1 pkt 8
załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006
roku o opłacie skarbowej.

INSPEKTOR

mgr Milena Suska-Tomaszewska