



Grodzisk Mazowiecki, 23.08.2019 r.

BURMISTRZ GRODZISKA
MAZOWIECKIEGO
ul. T. Kościuszki 32A
05-825 Grodzisk Mazowiecki
Tel. 22 755 55 34, 22 755 20 16
Fax 22 755 53 27

WPP.6730.107.2019

DECYZJA NR 207/I/2019 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 i art. 60 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) po rozpatrzeniu **wniosku złożonego dnia 29.05.2019 r.**, który złożyła **Gmina Grodzisk Mazowiecki**,

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie pięciu budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej** na terenie części działki **nr ew. 37/28 obręb 0010, o powierzchni 15414 m² położonej w miejscowości Kady**, oznaczonej literami ABCD na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zabudowę należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od granicy działki z drogą gminną (działka nr ew. 36 - ul. Starowiejska) i nie mniejszej niż 12,0 m od granicy użytkiem leśnym; linia zabudowy wyznacza się na 13 m od terenów WKD, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem (powierzchnia zabudowy łączna dla zabudowy istniejącej i projektowanej) ustalono od 5,0% do 7,0%, na podstawie wartości z obszaru analizowanego;
- c) wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej ustalono na max. 25,0%;
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustalono na min. 75,0% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- e) szerokość elewacji frontowej każdego budynku – 12,0 m z tolerancją do 20%, uwzględniając wniosek inwestora, na podstawie wartości średniej i pozostałych wartości z obszaru analizowanego; za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- f) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych każdego budynku ustala się na 2; dopuszcza się realizację poddasza użytkowego w bryle dachu budynku;
- g) maksymalną wysokość każdego budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii kalenicy lub najwyższego punktu pokrycia dachowego ustala się od 8,0 m do 10,0 m, na podstawie średniej i górnych wartości z obszaru analizowanego;

- h) maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu do górnej krawędzi gzymsu lub dolnej krawędzi połaci dachowej ustala się od 4,0 m do 5,5 m na podstawie wartości i średniej z obszaru analizowanego; w wysokość elewacji nie wlicza się zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn i facjatek;
- i) geometrię dachu każdego budynku należy ustalić jako zastosowanie odpowiadających sobie połaci dachowych, bez przesunięcia w pionie lub w poziomie, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych:
 - kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°,
 - układ połaci dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy z drogą gminną (działka nr ew. 36 - ul. Starowiejska);
- j) należy zapewnić maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu;
- k) projektowane budynki i ich usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym szczególnie przepisy §12, §13 i §271 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm., Dz. U. z 2017 r. poz. 2285)
- l) należy zapewnić min. jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenie objętym wnioskiem.

2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 799 z późn. zm.);
- inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy;
- ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - nie dotyczy;
- zachowanie wartościowego drzewostanu;
- w sprawie ewentualnej wycinki drzew należy postępować zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4. Ustawy o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.),
- przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.)
- inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) zaopatrzenie w gaz – z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci;
- c) ogrzewanie należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko takich jak: opalanych gazem, lekkimi olejami lub zasilanych energią elektryczną oraz w oparciu o inne ekologiczne czynniki grzewcze typu pellet, zgodnie z Uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.10.2017 r.;

- d) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- e) odprowadzanie ścieków – do projektowanego zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe;
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne

„Art. 234. 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.”

g) odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług;

h) obsługa komunikacyjna – do drogi gminnej (działka nr ew. 37/20, 36, 37/2 – ul. Starowiejska).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

4.1 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 do 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.

4.2 Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

4.3 Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione.

4.4. Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami.

4.5. W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

4.6. Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Inne warunki:

5.1. Rysunek projektu zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej (lub mapy jednostkowej) w skali 1:1000 lub 1:500;

5.2. Należy prowadzić działania inwestycyjne w taki sposób, aby warunki naturalnego środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu.

5.3. Projekt budowlany powinien spełniać warunki wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych mających zastosowanie.

6. Uzgodnienia:

zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy została uzgodniona z następującymi organami:

- a) **Starosta Powiatu Grodziskiego – w sprawie ochrony gruntów rolnych** – postanowienie nr WOŚ.673.229.2019 z dnia 09.07.2019r.,
- b) **Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Warszawie w sprawie melioracji.** Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Z 2016, poz. 778z późn. zm.) w związku z art.25 ust.1a i 2 nieprzedstawienie stanowiska w przeciągu 14 dni uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu- data przyjęcia projektu decyzji przez organ uzgadniający 09.07.2019r.,
- c) **Polskie Koleje Państwowe S.A. w sprawie odległości od terenów WKD** – pismo nr WKD10-228-67/2019 z dnia 02.08.2019r.,
- d) **Zarząd Dróg Gminnych w sprawie zjazdu na działkę** - opinia nr ZDG.7230.5.111.2019 z dnia 09.07.2019r.,

7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCD i linię zabudowy oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

8. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- 1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2 z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

U z a s a d n i e n i e :

W dniu **29.05.2019 r. Gmina Grodzisk Mazowiecki**, do tut. Urzędu złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej na terenie części działki nr ew. 37/28 obręb 0010, o powierzchni 15414 m² położonej w miejscowości Kady.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomieniem z dnia 29.05.2019 r., znak: WPP.6730.107.2019 powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W dniu 29.07.2019r., zawiadomiono strony postępowania o zebrany materiał w sprawie przed wydaniem decyzji. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi ani zastrzeżenia.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ponadto należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust.1 pkt 1 – 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej);

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 4) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w liniach rozgraniczających inwestycji znajdują się grunty oznaczone symbolem RV, RVI, Br-RVI, LsVI. Dla gruntów oznaczonych w ewidencji literami Ls zabrania się zmiany sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu. Pozostałe grunty zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) nie są objęte ochroną;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej.

Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, została przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania na terenie działki objętej wnioskiem doprowadziła do wniosków zawartych w pkt. 1 niniejszej decyzji (wymagania urbanistyczne wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu).

Analiza zawierająca część tekstową i graficzną, w tym wnioski wynikające z analizy, stanowiące załącznik do decyzji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury (Dz. U. z dn. 26.08.2003r. Nr 164 poz. 1588), znajdują się w aktach sprawy w Wydziale Architektury tut. Urzędu i mogą być wydane na każde żądanie stronom niniejszego postępowania.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Sylwię Krzysztofik, członka Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów (nr LO-0453).

Oryginał projektu znajduje się w aktach postępowania administracyjnego.

Projekt decyzji podlega uzgodnieniu przez uprawnione organy zgodnie z pkt. 6 niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich /art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/. Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania składając stosowane oświadczenie wobec tutejszego organu. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, i strona nie będzie mogła zaskarżyć decyzji do organu wyższego stopnia ani do sądu administracyjnego.

Decyzja niniejsza jest ostateczna
od dnia 03.10.19
i podlega wykonaniu
data 03.10.19 podpis
Zastępca Burmistrza
Piotr Galiński

z up. BURMISTRZA,

Zastępca Burmistrza
Piotr Galiński

Załączniki:

- część graficzna decyzji o warunkach zabudowy,
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna.

Otrzymują:

1. Gmina Grodzisk Mazowiecki,
2. strony według wykazu,
3. a/

Sprawę prowadzi
Bożena Dudzińska
Tel. 22-463-46-33