

WPP.6730.103.2017

**DECYZJA NR 190/II/2017
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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.05.2017r., złożonego przez Warszawską Kolej Dojazdową,

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **dobudowie zewnętrznego szybu windowego wraz z dostawą i montażem windy osobowej przy budynku administracyjno-socjalnym Warszawskiej Kolei Dojazdowej w Grodzisku Mazowieckim na części działek nr ew. 33/1 i 34 obręb 60, położonych w miejscowości Grodzisk Mazowiecki, oznaczonych literami ABCDA na mapie w skali 1:500 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) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – nie określa się;
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem – powierzchnia zabudowy budynku przeznaczonego do rozbudowy wynosi 676m², ustala się powiększenie powierzchni zabudowy budynku objętego wnioskiem o max. 5%;
- c) wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej – nie określa się;
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- e) szerokość elewacji frontowej budynku przeznaczonej do rozbudowy o szyb windy – dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji północnej budynku objętego wnioskiem o max. 6m w wyniku realizacji rozbudowy;
- f) maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przeznaczonego do rozbudowy o szyb windy – wysokość części rozbudowanej nie może być większa niż wysokość kalenicy głównej istniejącego budynku przeznaczonego do rozbudowy;
- g) geometria dachu budynku i wysokość kalenicy głównej – wysokość części rozbudowanej nie może być większa niż wysokość kalenicy głównej istniejącego budynku przeznaczonego do rozbudowy; dla części rozbudowanej dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy;
- h) należy zapewnić maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu;
- i) projektowana inwestycja i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi 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 (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz.690 z późn. zm.);
- j) liczba miejsc parkingowych na działkach objętych wnioskiem – bez zmian, zgodnie ze stanem istniejącym;

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 (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1232 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 (t.j. Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.);
- przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r., (t.j. Dz. U. 2015 poz. 469);
- 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 istniejącego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 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;
- d) zaopatrzenie w wodę –nie dotyczy;
- e) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- 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 Prawo wodne - „art. 29.1. właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
1) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek 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 może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.”;
- 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 (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 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 Nr 150232W (działka nr ew. 54 - ul. Radońska).

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy została uzgodniona z następującymi organami:

- a) Zarządem Dróg Gminnych - opinia nr ZDG.7230.2.I.123.2017.AK z dnia 17.07.2017

7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCDA i linię zabudowy oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:500 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.

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

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

W dniu 22.05.2017 r., Warszawska Kolej Dojazdowa w tut. Urzędzie złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na dobudowie zewnętrznego szybu windowego wraz z dostawą i montażem windy osobowej przy budynku administracyjno-socjalnym Warszawskiej Kolei Dojazdowej w Grodzisku Mazowieckim na części działek nr ew. 33/1 i 34 obręb 60, o powierzchni łącznej 45374 m² położonych w miejscowości Grodzisk Mazowiecki, gmina Grodzisk Mazowiecki.

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 22.05.2017 r., znak: WPP.6730.103.2017 powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag w sprawie.

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, ponieważ w liniach rozgraniczających inwestycji znajdują się użytki oznaczone Tk, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2004 nr 121 poz. 1266 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, wpisaną na listę 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.

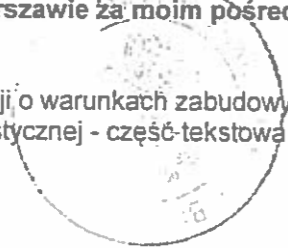
Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

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.

Załączniki:

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



Z up. Burmistrza

Tomasz Krupski
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Warszawska Kolej Dojazdowa,
2. strony według wykazu,
3. a/a.

