

Pomiechówek, dnia 25 stycznia 2018 r.

WNGP.6730.10.1.2018.MJ

DECYZJA Nr 1/2018

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 21.11.2017 r. przez

Najwyższą Izbę Kontroli

Ośrodek Szkoleniowy NIK

Goławice Drugie, 05-180 Pomiechówek

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie wiaty gospodarczej na terenie części działki o nr ewid. 153/1 w miejscowości Goławice Drugie, w gminie Pomiechówek.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFGA na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia:

- powierzchnia ewidencyjna działki wynosi 71.200 m²;
- powierzchnia terenu inwestycji wynosi 1.417 m²;
- część działki będąca terenem inwestycji stanowi tereny mieszkaniowe - B;
- teren inwestycji znajduje się na obszarze Ośrodka Szkoleniowego NIK.

2. Ustalenia:

2.1. dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa gospodarcza

2.2. dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja gospodarcza

2.3. dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – nie określa się;
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - dopuszczalny do 0,13;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji – 20%;
- szerokość wiaty – do 18,0 m;
- wysokość głównej kalenicy do 5,0 m;
- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci głównych - od 15° do 32°;

2.4. dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren inwestycji sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako tereny mieszkaniowe – B. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

- realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

2.5. dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowany pod zabudowę teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, parku krajobrazowego, pomnika historii – teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej.

2.6. dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę o nr ewid. 143/1;
- planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci elektroenergetycznej z istniejącego przyłącza wg umowy sprzedaży energii elektrycznej Nr DS/SS/SU/MG/22/2016/MAE z dnia 16 września 2016 r. zawartej z ENEA S.A, ul. Górecka 1, 60-201 Poznań;
- zapotrzebowanie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- zapotrzebowanie w energię cieplną – nie dotyczy.

2.7. dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- zapewniony dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę o nr ewid. 143/1;
- ochrona przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.

Spełnienie powyższych uwarunkowań na etapie projektowania i użytkowania planowanej budowli w pełni zapewnią ochronę interesów osób trzecich (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane – t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.).

2.8. dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- teren inwestycyjny nie leży na terenach górniczych;
- teren inwestycyjny nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi;
- teren inwestycyjny nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- teren inwestycji leży na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),
- rozporządzenie 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589).

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 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Warunek ten spełniać będą zasady rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, wynikające z dokonanej analizy obszaru zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 736 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2016 r., poz. 1987 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1440 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 220 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

W toku postępowania administracyjnego dokonano następującego uzgodnienia:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie - w odniesieniu do innych obszarów niż w granicach parku narodowego i jego otuliny, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, który nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, co uznaje się za uzgodnienie decyzji.

6. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę,
- dla wnioskowanego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w przedmiotowej decyzji.

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

UZASADNIENIE

W dniu 21.11.2017 r. Najwyższa Izba Kontroli Ośrodek Szkoleniowy NIK wstąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wiaty gospodarczej na terenie części działki o nr ewid. 153/1 w miejscowości Goławice Drugie, w gminie Pomiechówek.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania administracyjnego z dnia 27 listopada 2017 r. znak WNGP.6730.87.1.2017.MJ poinformowano Strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania uwag i wniosków. Do czasu wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag.

Rozpatrując sprawę w zakresie wnioskowanej inwestycji ustalono czy zostały spełnione wszystkie warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Ocena spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została dokonana poprzez analizę funkcji i cech zabudowy w oparciu o przepisy rozporządzenia 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).

Na podstawie przeprowadzonej analizy w dniu 15.12.2017 r. biorąc pod uwagę obszar analizowany, przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 należy stwierdzić, że:

- I. **został spełniony warunek ujęty w art. 61 ust. 1 pkt 1**, a mianowicie że „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”. W obszarze analizowanym znajdują się budynki ośrodka szkoleniowego, a projektowany obiekt służy funkcjonalnie istniejącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu.
 1. linii zabudowy nie określa się, gdyż teren inwestycji nie przylega do drogi publicznej;
 2. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalono na poziomie - do 0,13, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji - 20%, w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu;
 3. szerokość elewacji frontowej ustalono - do 18,0 m, w oparciu o wnioskowane parametry wiaty gospodarczej;
 4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki planowanego obiektu nie ustala się z uwagi na rodzaj zabudowy;
 5. geometrię dachu ustalono w oparciu o wnioskowane parametry wiaty gospodarczej:
 - a) wysokość głównej kalenicy - do 5 m,
 - b) kąty nachylenia dachu - od 15° do 32°,
 - c) układ głównych połaci dachu - dwuspadowy.
- II. **został spełniony warunek ujęty w art. 61 ust. 1 pkt 2**, a mianowicie, że teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę o nr ewid. 143/1.
- III. **został spełniony warunek ujęty w art. 61 ust. 1 pkt 3**, a mianowicie, że projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, o czym świadczą warunki wymienione w pkt 2.6. niniejszej decyzji.
- IV. **został spełniony warunek ujęty w art. 61 ust. 1 pkt 4**, a mianowicie, teren inwestycji sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako tereny mieszkaniowe - B - nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- V. **został spełniony warunek ujęty w art. 61. ust. 1 pkt 5**, a mianowicie, że decyzja ustalająca warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, organ I instancji stwierdza, że zostały spełnione wszystkie przesłanki ujęte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkuje wydaniem pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji budowy wiaty gospodarczej na terenie części działki o nr ewid. 153/1 w miejscowości Goławice Drugie, w gminie Pomiechówek.

W toku przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

W świetle powyższego, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenia

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ww. ustawy – Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Od niniejszej decyzji Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Kielecka 44, 02-530 Warszawa, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
5. 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 co oznacza, iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
6. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



WÓJT
Dariusz Bielecki
.....
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)

Załączniki :

- Załącznik Nr 1 – Mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji.
Załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru - część graficzna na mapie w skali 1:1000.
Załącznik Nr 3 - Wyniki analizy obszaru - część opisowa.

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska

Otrzymują:

1. Najwyższa Izba Kontroli Ośrodek Szkoleniowy NIK, Goławice Drugie, 05-180 Pomiechówek
2. Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy
3. a/a

