

GNPP.6730.51.2015

DECYZJA Nr 17/2016
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 9 i 11, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.) oraz art. 104 w związku z art. 109 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Kpa (Dz. U. z 2016 r., poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Gminę Milanówek

ustalam

na rzecz **Gminy Milanówek**

warunki zabudowy

dla działki nr ew. **59/3** w obr. **06-01**
przy **ul. Piotra Skargi** w Milanówku (o pow. 1688 m²)

dla inwestycji polegającej na:

„budowie budynku garażowego dwustanowiskowego z częścią socjalną”

1. Rodzaj inwestycji:

1) Budowa obiektu kubaturowego.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja zabudowy w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – 6 m od granicy działki drogowej nr ew. 63/6, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) powierzchnia zabudowy do 20% pow. działki,
 - d) powierzchnia utwardzona (dojazdy, dojścia, itp.) do 10% pow. działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min 70% pow. działki,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku do 15 m,
 - g) wysokość górnej krawędzi elewacji budynku do 5 m,
 - h) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 5⁰ do 15⁰,
 - i) maksymalny pionowy wymiar budynku do 6 m,
 - j) projektowany budynek i jego usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - k) projekt zagospodarowania terenu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Referatem Ochrony Środowiska i Gospodarki Zielenią Urzędu Miasta Milanówka;

l) lokalizacje projektowanej inwestycji, na przedmiotowych działkach, należy zaopiniować z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa – w związku z lokalizacją obiektu budowlanego w pobliżu linii elektroenergetycznej m) według informacji wynikających ze „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II – rzeka Rokitnica” przedmiotowa nieruchomości położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rejonie km 20+150 rzeki Rokitnicy. W związku z powyższym i zgodnie z art. 881 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo Wodne* (Dz. U. z 2015 r., poz. 469, ze zm.), inwestor uzyskał dla przedmiotowych działek Decyzję Nr 14/D/TC-U/16 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 14 stycznia 2016 r. (znak TC-U-021-0833-003/15/16) orzekającą m.in. o zwolnieniu z zakazu wykonywania robót na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w celu umożliwienia realizacji przedmiotowej inwestycji, z określeniem warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia dot. lokalizacji „0” budynku, tj. poziomu posadzki na rzędnej min. 102,15 m n.p.m. Kr oraz obowiązku wykonania obiektu budowlanego bez podpiwniczenia. Należy stwierdzić, iż uzyskanie przytoczonej powyżej decyzji wskazuje, że inwestycja nie będzie utrudniała zarządzania ryzykiem powodziowym, w tym ochrony przed powodzią.

2) Zasady kształtowania ogrodzeń:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia 170 cm od poziomu terenu,
 - b) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń,
 - c) obowiązuje zastosowanie minimum 40% ażuru (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia) w odniesieniu do ogrodzeń drewnianych oraz 60% ażuru w odniesieniu do ogrodzeń metalowych, z zachowaniem otworów w siatce o wymiarach min. 6cm x 6cm, odstępów między prętami min. 8cm lub zachowaniem przeswitu o szerokości min. 10cm między cokolem, a elementami ogrodzenia,
 - d) cokoły wyższe niż 10cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 12cm w rozstawie co 1,5m, umieszczone na wysokości (dowolnej krawędzi otworu) od poziomu terenu. Zakaz stosowania cokołów pełnych (bez otworów) o wysokości większej niż 10cm od poziomu terenu,
 - e) w wyjątkowych przypadkach uciążliwości otoczenia dopuszcza się możliwość innego typu ogrodzenia, przy maksymalnym uwzględnieniu powyższych zasad, a w szczególności zapewnienia swobody migracji małych zwierząt, pod warunkiem uzgodnienia projektu z Referatem Ochrony Środowiska i Gospodarki Zielenią Urzędu Miasta Milanówka,
 - f) zaleca się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzenie ogrodzeń zielenią.
- 3) Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) projektowaną inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej zabudowy,
 - b) wycinka drzew wymaga uzgodnienia z Referatem Ochrony Środowiska i Gospodarki Zielenią Urzędu Miasta Milanówka;
- 4) Zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej:
 - dojazd do działki od ul. Piotra Skargi. Szczegółową lokalizację nowoprojektowanego zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi,
 - b) sposób zaopatrzenia w wodę:

- z sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Milanowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Spacerowa 4, 05-822 Milanówek,
- c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:
- z istniejącej sieci energetycznej poprzez przyłącze energetyczne, po uzyskaniu warunków technicznych z Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren S.A. Rejon Energetyczny Pruszków, ul. Waryńskiego 4/6, 05-800 Pruszków,
- d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - z indywidualnego źródła ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,
- e) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - do kanalizacji gminnej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Milanowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Spacerowa 4, 05-822 Milanówek,
- f) zagospodarowanie odpadów stałych:
 - obowiązuje selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko na podstawie deklaracji,
- g) na terenie własnej działki należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych,
- h) dla planowanej zabudowy należy zachować odległość od wszystkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi, i ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zarządzającym siecią;
- 5) Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:
 - a) projekt zagospodarowania działki powinien być wykonany zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, uwzględniając istniejące zainwestowanie na działkach sąsiednich oraz uwzględnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409, ze zm.),
 - b) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczalną w niniejszej decyzji,
 - c) uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza teren działki własnej, pogarszać użytkowanie lub ograniczać zainwestowanie na działkach sąsiednich,
 - d) inwestor nie może:
 - wykonywać robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkoda dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.
- 3. **Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych:**
 - 1) dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409, ze zm.),
 - 2) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 25, poz. 133);
 - 3) 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 (Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz w innych przepisach szczególnych;
 - 4) rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i Polską Normą;

5) wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013, poz. 1409, ze zm.).

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- 1) granice obszaru objętego niniejszą decyzją określono kolorem żółtym,
- 2) linie zabudowy zaznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji;

5. Okres ważności decyzji:

- 1) Stosownie do art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199, ze zm.) decyzja wygasa jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- 2) Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa działka położona jest w Milanówku, na obszarze, dla którego z dniem 31.12.2002r. – utracił moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Milanówka Nr 127 z dnia 30.03.1993r. „w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka na okres perspektywiczny”(Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 7, poz. 83 z dnia 20 maja 1993r.).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu działki dokonano analizy na wyznaczonym obszarze analizowanym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588). Planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski z przeprowadzonej analizy jednoznacznie wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy wytycza zasadniczy kształt przyszłej inwestycji i z tych samych względów winna określać jedynie wymagania, o których mowa w art. 61 ust. 7 powołanej we wstępie ustawy.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.) niniejsza decyzja nie wymaga uzgodnienia wg art. 53 ust. 4 :

- 1) pkt 6 – gdyż ww. inwestycja znajduje się na terenie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 2) pkt 10 i 10a – ponieważ teren ten nie był przeznaczony na cele służące realizacji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami,

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzgodnieniu decyzji z właściwymi organami – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) Burmistrzem Miasta Milanówka, Zarządcą Dróg Gminnych - Referatem Technicznej Obsługi Miasta – Postanowienie znak TOM.6730.36.2015 z dnia 31 sierpnia 2015 r.;

2) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej – Postanowienie Nr 346/P/NZW/16, znak NZW/0222/109/2016/AK z dnia 19 lutego 2016 r.,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. (Dz. U. z 2015r., poz. 199, ze zm.), postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Kielecka 44, 02-530 Warszawa za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA

BURMISTRZ
MIASTA MILANÓWKA

Wicelawa Kwiatkowska

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. mapa w skali 1:500- otrzymuje wnioskodawca oraz strony
2. analiza z załącznikiem graficznym – zostaje w aktach sprawy

Strony otrzymują wg rozdzielnika w aktach sprawy:

1. Gmina Milanówek w/m, ,

Opracował mgr inż. arch. Jerzy Grabanowski – Jaroszewicz

Decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się ostateczna z dniem 30.05.2016 r. i podlega wykonaniu

Milanówek, dn. 3.06.16 Z up. Burmistrza Miasta Milanówka

inż. Anna Fabisiak
Kierownik Biura

Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego