

DECYZJA NR 542/2014
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.), oraz art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Celestynów** z dnia 03.07.2014 r. na podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie **działek nr ewid. 468, 472 i 473** w miejscowości **Celestynów**, oznaczonych literami ABCDEFA na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Rodzaj planowanej inwestycji:

Inwestycja obejmuje budowę budynku przedszkola samorządowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej ul. Otwockiej wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr ewid. 470,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi gminnej ul. Szkolnej wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr ewid. 475.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki do 0,25, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 35% powierzchni działki. Na terenie działki należy zapewnić miejsce na plac zabaw dla dzieci spełniający wymogi stosownych przepisów,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku 53,00m z tolerancją do 20% (od 42,40m do 63,60m),
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do głównego okapu, gzymsu lub attyki do 4,00m,
- f) geometria dachu: kąt nachylenia od 25⁰ do 45⁰, wysokość głównej kalenicy budynku do 11,00m, układ połaci dachowych: dach dwu- lub wielospadowy, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze, w związku z tym nie określa się tego kierunku,
- g) budynek należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami eliminując ewentualne oddziaływanie inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

3. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Działka znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w ustawowym terminie w kwestii uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji, projekt decyzji uznaje się więc za uzgodniony zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),
- b) Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku postanowieniem KDM/4362/LCP-2713W/WK/14 z dnia 22.08.2014 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji w zakresie drogi powiatowej Nr 2713W przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

4. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do planowanej inwestycji –z drogi gminnej ul. Szkolnej (dz. nr ew. 469),
- b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- d) wody opadowe należy odprowadzać na własny teren,
- e) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na usytuowanie pojemników na odpady i surowce wtórne,
- f) odprowadzenie nieczystości ciekłych - do sieci kanalizacyjnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- g) parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźnika 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnioną osobę i dodatkowo należy zachować wskaźnik 0,03 miejsca parkingowego przypadające na każde dziecko.

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.):

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

6. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) i przepisów dotyczących ochrony przyrody:

- a) wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego,
- b) roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom.

7. Warunki wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, z późn. zm.):

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta Gminy Celestynów i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora odpowiednich zarządzeń.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

Zakres ochrony interesu osób trzecich zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). W szczególności dotyczy to ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- a) rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 69 z późn. zm.),
- b) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
- c) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 288, poz. 1688 z późn. zm.),

- d) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U. Z 2002 r. Nr 75, poz 690 z późn. zm.),
- e) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Z 1998 r. Nr 126, poz.839 z późn. zm.),
- f) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 z późn. zm.),
- g) rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 455 z późn. zm.),
- h) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- i) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.),
- j) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627, z późn. zm.),
- k) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2219 z późn. zm.),
- l) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 503 z późn. zm.),
- m) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851 z późn. zm.),
- n) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm.),
- o) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.),
- p) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
- q) rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.),

10. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:

- a) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są sprzeczne z ustaleniami zapisanymi w decyzji.

11. 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).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

W dniu 03.07.2014 r. Gmina Celestynów wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przedszkola samorządowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr ewid. 468, 472 i 473 w miejscowości Celestynów. Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nie wpłynęły wnioski dotyczące sprawy. Do wniosku Inwestor dołączył kopię mapy przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego

z przedstawionymi na niej granicami terenu objętego wnioskiem oraz charakterystykę inwestycji obejmującą określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i jego przeznaczenia, obejmującą charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko. W/w wniosek spełniał zatem wymagania art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz 1588 z późn. zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono wokół wnioskowanej działki obszar analizowany i opracowano analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy, które określone zostały w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tutejszy organ stwierdził:

1) Działki w bezpośrednim sąsiedztwie usytuowane w wyznaczonym obszarze analizowanym i dostępne z tej samej drogi publicznej (ul. Otwocka i ul. Szkolna) zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz gospodarczo-garażowymi uzupełniającymi funkcję mieszkalną. Na działce nr ewid. 513/3 usytuowane są dwa budynki oświatowe – gimnazjum i szkoła podstawowa. Dominującą funkcją w obszarze analizowanym jest funkcja mieszkalna. W obszarze analizowanym oprócz budynków mieszkalnych usytuowane są również budynki usługowe, które pełnią funkcję uzupełniającą zaliczaną do usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Budynki usługowe to:

- dwukondygnacyjny obiekt gastronomiczny zlokalizowany na działce nr ewid. 449/2,
- dwukondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy, w którym organizowane są imprezy okolicznościowe zlokalizowany na działce nr ewid. 150,
- jednokondygnacyjny budynek oświatowy (przedszkole) zlokalizowany na działce nr ewid. 468 przeznaczony docelowo do rozbiórki,
- kościół parafialny usytuowany na działce nr ewid. 1263.
- sklep spożywczo-przemysłowy usytuowany na działce nr ewid. 215/3.
- dwukondygnacyjny budynek oświatowy (gimnazjum), szkoła podstawowa oraz budynek usługowo-produkcyjny Instytutu PAN zlokalizowany na działce nr ewid. 513/3.

Istniejący stan zagospodarowania obszaru analizowanego umożliwia określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy usługowej w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy w celu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej - droga powiatowa ul. Otwocka oznaczona nr ewid. 157 oraz droga gminna ul. Szkolna (działka nr ew. 469). Umożliwia to wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 3) Istniejące uzbrojenie terenu z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego i umożliwia wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 4) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i rolnych na cele nierolniczne. Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i rolnych na cele nierolnicze. Według ewidencji gruntów działki nr ewid. 468 , 472 i 473 stanowią tereny budowlane. Umożliwia to wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 5) Zgodność z przepisami odrębnymi:
- a) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego, co umożliwia wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- b) przedmiotowa działka nie jest objęta ochroną konserwatorską, na terenie ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty objęte ochroną na mocy przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ani dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy, co umożliwia wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- c) na terenie planowanej inwestycji ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują pomniki przyrody ani inne elementy środowiska naturalnego podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody, co umożliwia wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- d) rodzaj inwestycji nie jest ujęty w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 13, poz. 1397) w związku z czym inwestycja ta nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Umożliwia to wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy ma charakter promesy, uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach.

Szczegółowe dane dotyczące między innymi zasad realizacji przedmiotowej inwestycji, w tym zachowania odległości wymaganych przepisami prawa, ochrony interesów osób trzecich będą przedmiotem rozważań na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego - zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Projekt decyzji został przygotowany przez mgr inż. arch. Annę Żebrowską wpisaną na listę samorządu zawodowego Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów - nr MA-2440.

POUCZENIE

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

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Integralną częścią decyzji są załączniki:

1. *mapa terenu z granicami lokalizacji w skali 1:1000*
2. *analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część opisowa oraz część graficzna w skali 1:1000)*

Otrzymują:

1. Gmina Celestynów
2. A/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
ul. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku
ul. Boh. Westerplatte 1, 05-480 Karczew
3. Marszałek Województwa Mazowieckiego
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa