

Celestynów 04.02.2008r.

GP - 27 - 7331 - 162/(2)/07/08

DECYZJA 45 /08
o warunkach zabudowy

Na podstawie art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity w Dz. U. nr 98, poz. 1071 z 2000r) i art. 60 ust 1 art. 86 Ustawy z dnia 27 marca o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz.717 z późn. zm.) art7t.39 ust 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r, o samorządzie gminnym (Dz. U. z dnia 13 grudnia 2001 r. Nr 142, poz. 1591), oraz warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 września 2007 r. złożonego przez Referat Geodezji tut. Urzędu, na podstawie przepisów szczególnych w punktach od 1 do 9 niniejszej decyzji.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych**, przewidzianych do realizacji na terenie działek o nr ewidencyjnych; **975/1, 975/2, 975/3,975/4, 975/5, 975/6, 975/7, 975/8, 975/9 i 975/10**, położonych w miejscowości **Celestynów**, w obrębie ulic; ulicy Szkolnej, Leśnej, Orzeszkowej, i ulicy Laskowskiej, w gm. Celestynów, na terenie której linie rozgraniczające oznaczono literami A,B,C,D,A na mapie do celów informacyjnych, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Ustalenia planistyczne:

Dominującą funkcją analizowanego obszaru są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.1. Dla projektowanego przedmiotowego budynku ustala się:

- a) wnioskowana inwestycja na terenie każdej z przedmiotowych działek nie może przekroczyć 20% zagospodarowania całej powierzchni działki. Minimum 80% powierzchni działki pozostanie jako powierzchnia biologicznie czynna,
- b) wysokość projektowanego budynku mieszkalnego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe - max. 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, nie dopuszcza się w projektowanych budynkach – wykonania podpiwniczenia budynków.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jest na załączniku graficznym w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej w odniesieniu do dróg gminnych; ulicy Szkolnej, Leśnej i Orzeszkowej, i 8,00 m w stosunku do drogi powiatowej
- d) elewacja frontowa dla projektowanego budynku - 15,00m z tolerancją do +/- 20%,
- e) dach projektowanego budynku dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 – 45°,

1.2. Odległości projektowanej zabudowy od granic nieruchomości winny być zgodne z § 12 i 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.3. Parkowanie w granicach własnych działek.

2. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej;

Teren planowanej inwestycji /każda z działek/ znajduje się w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowanej wzdłuż ulic; ulicy Orzeszkowej, Leśnej,

Szkolnej i Laskowskiej. Istniejącej sieci wodociągowej, energetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

Odprowadzenie ścieków do bezodpornego zbiornika zlokalizowanego na każdej z działek, docelowo przyłączyć kanalizacyjne do kanalizacji zbiorczej.

3. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo Budowlane (Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.)

- a) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy (art. 4),
- b) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami w tym techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkownika odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami (art.5 ust.1 pkt. 1).

4. Warunki wynikające z ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r (tj. Dz. U. Nr 71, poz. 838 z 2000 r)

Teren objęty wnioskiem /każda z przedmiotowych działek/ posiada dostęp do drogi publicznej. Lokalizacja zjazdu wymaga uzyskania decyzji lokalizacyjnej zjazdu do nieruchomości od zarządcy drogi.

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.)

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 ze zmianami – dz. U. z 2005 r Nr 92, poz. 769) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, w związku z czym nie jest wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko.

Teren wnioskowany jest położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r w sprawie WOChK na terenie województwa mazowieckiego – Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007r Nr 42, poz. 879). Inwestycja nie narusza ustaleń zawartych w w/w rozporządzeniu.

6. Warunki wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.08.2003 roku (Dz. U. Nr 162 z 2003r, poz. 1568)

Teren objęty wnioskiem nie obejmuje obszarów prawnie chronionych utworzonych na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Warunki wynikające z innych aktów prawnych w zależności od specyfiki lokalizacji wnioskowanej inwestycji

Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w:

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów, który wygasł 31.12.2003 roku,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów,
- dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

8. Zakres działań i niezbędnych uzgodnień przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę:

- uzyskanie dokumentu potwierdzonego prawo do dysponowania terenem – oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- sporządzenie projektu budowlanego (4 egz.) przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w stosownym zakresie.

9. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:

- a) jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- b) z dniem wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany warunki zabudowy określone w niniejszej decyzji okażą się sprzeczne z ustaleniami tego planu.
- c) wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

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). Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 cytowanej Ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy terenu.

U Z A S A D N I E N I E

Niniejsza decyzja spełnia wymogi wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenie nie objętym ustaleniami planu miejscowego.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przyjęty obszar analizowany, oznaczony na załączniku graficznym.

W przedmiotowej sprawie ustalono, że przedmiotowy teren spełnia warunki dla zabudowy mieszkaniowej.

Z analizy przyjętego obszaru przeprowadzonej zgodnie z art. 61 ust. 1 z uwzględnieniem 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 wynika:

1. zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren stanowi; tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Planowana inwestycja polegająca na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na każdej z działek; stanowić będzie uzupełnienie istniejących i projektowanych na tym terenie funkcji i spełniać będzie kryterium ładunku przestrzennego.
2. działka znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej, w granicach otuliny MPK oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
3. teren każdej z działek przylega bezpośrednio do drogi publicznej,
4. teren działek zgodnie z rejestrem gruntów stanowi zurbanizowane tereny budowlane oznaczone symbolem Bp. Teren został objęty zgodą na zmianę przeznaczenia terenu na cele budowlane, uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc.
5. dla zagospodarowania terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem, brak jest konieczności uzyskania wyżej wymienionych zgód, inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
6. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – planowana inwestycja nie znajduje się na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga sporządzenia raportu.

Niniejsza decyzja wydana została w oparciu o przepisy szczególne, przy zachowaniu warunków wynikających z art.86 ustawy o planowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został uzgodniony:

- w zakresie ochrony przyrody Postanowieniem Wojewody Mazowieckiego Nr rejestr. WŚR.VI.MM/6810/135/08 z dnia 31 stycznia 2008.

Przedmiotowa inwestycji nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi określonymi w punktach 1 – 9 niniejszej decyzji.

W myśl art. 50 ust.4 , ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji, został przygotowany przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego pod rejestrem Nr MA – 1164.

Zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. U. Nr 225, poz. 1635) za wydanie przedmiotowej decyzji nie pobiera się opłaty skarbowej.

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



WÓJT
Stefan Traczyk
Stefan Traczyk

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Referat geodezji w/m.
2. Mazowiecki Urząd Wojewódzki - Wojewódzki Konserwator Przyrody,
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
3. Zespół Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzeńskiego
ul. Sułkowskiego 11, 05-400 Otwock,
4. A/a