

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 27/2021

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10. 06. 2021 r. (data wpływu dnia 11. 06. 2021 r.), wraz ze zmianą wniesioną pismem z dnia 29. 06. 2021 r. (data wpływu 30. 06. 2021 r.) złożonego przez Panią Klaudię Żywiecką - pełnomocnika,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla **Powiatu Przysuskiego z/s Al. Jana Pawła II 10, 26-400 Przysucha.**

1. **Przedmiot inwestycji:** budowa dwóch kotłowni kontenerowych wraz z instalacjami kanalizacji sanitarnej, wodociągową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą.
2. **Lokalizacja inwestycji:** część działki nr ewid. 169/5 obręb 7 Lipiny, gmina Odrzywół.
3. **Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:**
 - 1) rodzaj inwestycji – urządzenia uzbrojenia terenu;
 - 2) sposób użytkowania obiektów budowlanych – kotłownie;
 - 3) sposób zagospodarowania terenu - budowa kotłowni oraz budowa, przebudowa uzbrojenia terenu.
4. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy – nie dotyczy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających):
 - wskaźnik powierzchni nowej zabudowy – nie dotyczy,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
 - c) parametry kontenerów kotłowni: długość 13 – 14 m, szerokość 4 - 5 m, wysokość 3 – 5 m;
 - 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren inwestycji jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki, na którym obowiązuje w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych,
 - b) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu inwestycji (innych niż drzewa przydrożne) - zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji;
 - 4) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) nie wymaga obsługi komunikacyjnej,
 - b) możliwa obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej 3324W nr ewid. 196/1 na działkę nr ewid. 169/5 z dojazdem i dojściem tą działką do terenu inwestycji;
 - 5) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków – do istniejącego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji;
 - 6) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie pozostałych przepisów odrębnych (w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych):
 - a) inwestycja nie jest zlokalizowana w terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie wymaga szczególnych warunków realizacji,
 - b) na terenie wniosku nie występują urządzenia melioracyjne wprowadzone do ewidencji melioracji wodnych,
 - c) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy;
 - 7) wymagania ochrony interesów osób trzecich oraz ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:
 - a) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych,

- b) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas i drgania, zakłócenia elektryczne, szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczać powietrza, wody i ziemi,
- c) w zakresie ochrony zdrowia ludzi należy przestrzegać m.in. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny Nr 1.

UZASADNIENIE

Ustalenia decyzji sformułowano według wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiących załącznikiem nr 2 i 3 decyzji.

Na podstawie art. 107 § 4 Kpa odstępuje się od uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia ona w całości żądania strony.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Organ wydający decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
2. dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Odrzywół w terminie czternastu dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do podejmowania robót budowlanych związanych z planowaną inwestycją.

Załączniki:

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Otrzymują:

1. Pani Klaudia Żywiecka adres w aktach sprawy
2. Tablica ogłoszeń UG
3. Tablica ogłoszeń Sołectwo Lipiny
4. BIP
5. a/a

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną

mgr inż. arch. Dorota Plich

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji : budowa dwóch kotłowni kontenerowych wraz z instalacjami kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetyczną, ciepłowniczą;

zlokalizowanej: część działki nr ewid. 169/5 obręb 7 Lipiny, gmina Odrzywół.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem według art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) **RODZAJ INWESTYCJI** według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r w 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) - sieć uzbrojenia terenu (w rozumieniu przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego) – na potrzeby zabudowy jednorodzinnej.
 - 2) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy - wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 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;*
 - 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
 - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
 - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
 - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,*
 - 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze (...) a) w zakresie sieci przesyłowej (...), b) (...)gazociągu, c) (...)rurociągu – w zakresie przedmiotowej inwestycji nie dotyczy, pomija się w analizie.*
2. W zakresie spełniania wymogów ustalono jak poniżej.
 - 1) zgodnie z przepisami art. 61, ust. 3 cyt: „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”. Uznaje się planowane kontenery techniczne jako urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) gabaryty planowanych obiektów: kontenery o wymiarach: długość 13 - 14 m, szerokość 4 – 5 m, wysokość 3 – 5 m;
 - 3) **OBSZAR ANALIZY** wg. §3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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): nie dotyczy z uwagi na art. 61 ust. 3, dla inwestycji nie prowadzi się analizy wg. art. 61, ust. 1 pkt. 1 i nie wyznacza obszaru analizy;
 - 4) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 1 – nie stosuje się dla obiektów liniowych na mocy art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 2 – nie stosuje się dla obiektów liniowych na mocy art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – możliwa obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej na działkę wniosku z dojazdem i dojściem ta działką;
 - 6) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 3 - Projektowane uzbrojenie terenu w postaci zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektrycznej – z istniejących przyłączy – jest wystarczające dla inwestycji. **PODSUMOWANIE** – przepis art. 61, ust. 1 pkt. 3 uznaje się za spełniony. Możliwe do ustalenia warunki obsługi w uzbrojenia technicznego:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza, zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza, odprowadzenie ścieków – do istniejącego przyłącza,
 - b) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren inwestycji;
 - 7) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 4: Teren wniosku to grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe B i zurbanizowane Bi. Nie nastąpi zmiana przeznaczenia. **PODSUMOWANIE** – przepis art. 61, ust. 1 pkt. 4 uznaje się za spełniony.
 - 8) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 5 – wg. przepisów odrębnych:
 - a) wg przepisów o ochronie przyrody: teren wniosku jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki - Uchwała Nr 29/18 sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki. (Dz. Urz. woj. maz. z 2018 r. poz. 13182), które określa zasady ochronny, w tym w szczególności zakazy:
 - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) – w zakresie wniosku nie dotyczy;
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych – w zakresie wniosku zakaz nie dotyczy;
 - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu – w zakresie wniosku nie dotyczy;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych – w zakresie wniosku nie dotyczy;
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka – w zakresie wniosku nie dotyczy;

- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych – w zakresie wniosku nie dotyczy;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości od 20 do 100 m - dla wniosku nie dotyczy;
- b) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- c) przyległa droga jest nie ma kategorii publicznej i nie podlega przepisom o drogach publicznych – nie ma ograniczeń dla lokalizacji inwestycji wynikających z tych przepisów,
- d) wg przepisów Prawo ochrony środowiska i ustawy o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie - inwestycja nie jest klasyfikowana jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie generować i nie leży w obszarach przekroczonych poziomach emisji - nie wymaga szczególnych warunków dla inwestycji;
- e) wg przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - wniosek nie dotyczy obiektów zabytkowych - nie wymaga szczególnych warunków realizacji
- f) wg przepisów Prawo geologiczne i górnictwo - teren wniosku nie leży w obszarach regulowanych przepisami ustawy - nie wymaga szczególnych warunków realizacji
 - inwestycja nie jest zlokalizowana w zasięgu zatwierdzonych złóż kopalin,
 - nie leży w zasięgu obszarów górniczych, terenów górniczych,
 - nie leży w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - brak podstaw do formułowania ograniczeń inwestycji;
- g) wg przepisów Prawo wodne :
 - na terenie wniosku nie stwierdzono występowania urządzeń melioracji wodnych,
 - w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy,
 - właściciel gruntu, o ile przepisy prawa wodnego nie stanowią inaczej, nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- 9) PODSUMOWANIE – przepis art. 61, ust. 1 pkt. 5 jest spełniony.
- 10) Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 11) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) planowana inwestycja winna być realizowana według przepisów prawa, w tym techniczno – budowlanych,
 - b) inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby
 - c) w zakresie ochrony zdrowia ludzi należy ograniczyć oddziaływanie hałasem na nieruchomości z zabudową mieszkaniową – należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poziomy te wynoszą dla zabudowy jednorodzinnej 50 dB (dzień) i 40 dB (noc).

Cześć graficzna analizy przedstawia załącznik Nr 3.

mgr inż. arch. Dorota Plich

