

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów** złożonego w dniu 31.10.2023r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek nr ew. 74/1 i 74/3 obręb ewidencyjny Bobrowce, gmina Mszczonów oraz w oparciu o ustalenia analizy wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów.

#### 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

##### **1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej - granice terenu objętego inwestycją określa załącznik graficzny nr 1 do decyzji.**

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

- **nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1; Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęseł ogrodzeń od strony drogi;**
- **nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;**
- **udział powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – max 29%;**
- **maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,5;**
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,**
- **szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – 28m ± 2m;**
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (bez elementów szczytowych i lukarn dachowych) - 4m ± 2m;**
- **wysokość zabudowy - 6m ± 2m;**
- **dachy budynków - dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 45°.**



Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia przy założeniu spełnienia warunków określonych w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Ustawy o drogach publicznych, Ustawy Prawo Wodne.

### **1.2. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu**

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej.

Należy zapewnić na terenie własnej działki min. 1 miejsce postojowe na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

### **1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynieryjnej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: z przyłącza do wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na działce w odległościach określonych przepisami odrębnymi; docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach gestora sieci, w przypadku jej budowy;

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej nie stanowi zwykłego korzystania z wód. Bez względu na ilość ścieków odprowadzanych do ziemi lub wód, **przy wprowadzaniu ścieków do środowiska w ramach prowadzonej działalności, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzaniu ścieków do środowiska.**

W przypadku odprowadzania ścieków oczyszczonych (pochodzących z lokalnych systemów oczyszczania) **do urządzeń wodnych** (do których, zgodnie z art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne należą m.in. wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód, do ziemi lub urządzeń wodnych, jak również rowy, kanały, zbiorniki wodne, stawy), konieczne jest uzyskanie **pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego** (bez względu na ilość odprowadzanych ścieków oraz rodzaj budynku).

- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych: wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych, do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne.

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z przyłącza na warunkach Zakładu Energetycznego;
- zasilanie w gaz: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródło ciepła;

W przypadku instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, dopuszcza się wyłącznie eksploatację instalacji zapewniających minimalne poziomy sezonowej efektywności energetycznej i normy emisji zanieczyszczeń dla sezonowego ogrzewania pomieszczeń, zgodnie z Uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

**Dopuszcza się możliwość realizacji zbiornika na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup>.**



- usuwanie odpadów: na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi; wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

#### **1.4. Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Dla terenu objętego wnioskiem konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według informacji z rejestru gruntów z dnia 20.06.2023r. w obrębie ewidencyjnym Bobrowce, gm. Mszczonów występują użytki:

- na działce nr ew. 74/1: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,0609ha;
- na działce nr ew. 74/3: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,1215ha.

#### **Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej.**

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej IV-VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

#### **1.5. Warunki w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi**

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r.
3. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
  - a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r.;
  - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
  - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
  - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
  - e) przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
4. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiada.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z art. 83 ustawy z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody.

#### **Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie objętym decyzją oraz w jego pobliżu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.



### **1.6. Warunki w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy**

Obszary, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

## **2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **3. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych**

- 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 oraz w innych przepisach odrębnych,
- rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą; wszelkie inwestycje w obrębie linii 15kV w pasie 15m w uzgodnieniu i na warunkach ZE - nie dotyczy,
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane,
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a Ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z zarządcami sieci,
- przed wydaniem pozwolenia na budowę/uzyskaniem możliwości budowy na podstawie zgłoszenia należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych -nie dotyczy.



#### 4. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub możliwość budowy na podstawie zgłoszenia,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z jego ustaleniami.

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

Wyniki analizy urbanistycznej (część tekstowa i graficzna) wokół działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Jadwigę Jeznach i mgr inż. Monikę Rawską z Pracowni Urbanistyczno-Projektowej Związku Międzygminnego „Mazowsze Zachodnie” w Mszczonowie z/s w Wiskitkach.

#### UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów** złożonego w dniu 31.10.2023r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 ust.2 pkt.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art.53 pkt.3 Ustawy oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.

**Starosta Powiatu Żyrardowskiego** zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /w zakresie ochrony gatunków rolnych i leśnych/ postanowieniem znak: OŚ.673.263.2023.ŁB z dnia 28.11.2023r. /data wpływu do urzędu 30.11.2023/ **uzgodnił pozytywnie** projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

**Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie**, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /w zakresie melioracji/ otrzymał projekt decyzji w dniu 19.07.2023r. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie wypowiedział się w powyższej sprawie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, **uważa się za dokonanie uzgodnienia** projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

W planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/46/94 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 grudnia 1994r., który utracił ważność w dniu 31 grudnia 2003r., działki o nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów znajdowały się na terenach gruntów rolnych. W/w plan nie przewidywał realizacji inwestycji celu publicznego wynikającej z zadań rządowych czy zadań samorządowych na terenie w/w działki.

Wydanie niniejszej decyzji jest możliwe, ponieważ zostały spełnione warunki art.61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. w zakresie zabudowy sąsiedniej, kontynuacji funkcji itp.: Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie (zlokalizowane w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, **projektowaną inwestycję należy rozpatrywać w ramach zabudowy usługowej.**

Inwestycja realizowana w ramach istniejącej zabudowy usługowej. Pozostałe tereny stanowi zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne niezabudowane, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Projektowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa”.

2. w zakresie dostępności do drogi publicznej – warunek spełniony.
3. w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu - warunek spełniony.



4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - warunek spełniony.
5. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi - warunek spełniony.
6. w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy - warunek spełniony.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

**Załącznikami do decyzji są:**

- załącznik graficzny nr 1
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 2 – część tekstowa
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 3 - część graficzna.

### POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

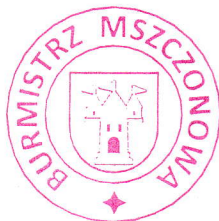
Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art.36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art.36 oraz art.37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 pkt 2 i § 2 przed upływem 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



**BURMISTRZ**

.....  
mgr inż. Józef Grzegorz Kurak  
/pieczęć imienna i podpis osoby  
upoważnionej do wydania decyzji/

Otrzymują:

- 1) Gmina Mszczonów
- 2) inne strony postępowania
- 3) a/a

Wykaz stron i adresy znajdują się w aktach sprawy.

.....  
art. 2 ust. 1 pkt .....  
Zwolnione od opłaty skarbowej  
art. .... część 3 ..... ust. .... pkt 2  
załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006  
roku o opłacie skarbowej.

**INSPEKTOR**

mgr Milena Suska-Tomaszewska