

Warka, dn. 15. 06. 2009r.

GP . 7331 – 1 / 24 / 09

DECYZJA Nr 400 / 09
o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Na podstawie art. 4 ust.2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 , art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U nr 98 z 2000r poz. 1071 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 24.03.2009 przez Powiat Grójecki – reprezentowany przez Starostę Pana Janusza Różyckiego, 05-600 Grójec ul. Piłsudskiego 59, w sprawie ustalenia warunków zabudowy **dla budowy Centrum Edukacyjno Muzealnego przy Muzeum im. K. Pułaskiego, na działce nr ew. 1839/12 w Warce** , po uzgodnieniu decyzji z :

- właściwym organem do spraw melioracji wodnych
- właściwym zarządcą drogi
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

USTALAM
SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU I WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji zamierzonej przez Powiat Grójecki reprezentowany przez Starostę Powiatu Grójeckiego Pana Janusza Różyckiego, polegającej na : budowie Centrum Edukacyjno-Muzealnego przy Muzeum im. K. Pułaskiego w Warce, infrastruktury technicznej – **zlokalizowanego na działce nr ew. 1839/12 w m. Warka.**

1/ Rodzaj inwestycji – budowa Centrum Edukacyjno - Muzealne przy Muzeum im. K. Pułaskiego ,infrastruktury technicznej .

2/ Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- lokalizacja projektowanej inwestycji - jak na załączniku graficznym
- linie rozgraniczenia zabudowy - jak w zał. graficznym
- intensywność wykorzystania terenu - 30% może stanowić teren zabudowany, dojścia dojazdy wg potrzeb, pozostały teren biologicznie czynny
- szerokość elewacji frontowej - 40m z tolerancją 10%
- geometria dachu - spadki dachu od 30 do 60 stopni – dach mansardowy
- wysokość elewacji w kalenicy do 11,5m - obiekt dwu - kondygnacyjny z możliwością podpiwniczenia

b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przedmiotową inwestycję dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska a z powodu położenia w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego założenia Muzeum dotyczą w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Teren działki położony jest w strefie krajobrazu chronionego rzeki Pilicy i Drzewiczki oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dolina Pilicy PLB 140003) .

c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Projektowany obiekt wyposażać w infrastrukturę techniczną, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściwych dysponentów sieci :

- zaopatrzenie w energię elektryczną - z planowanego przyłącza do sieci ;
- zaopatrzenie w wodę – planowanym przyłączem do sieci ;

- energia ciepła – pompy ciepła wspierane systemem solarnym ;
- odprowadzenie ścieków – planowanym przyłączem do sieci miejskiej ;
- odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych - na powierzchnie biologicznie czynne terenu inwestycji lub do kanalizacji deszczowej ;
- składowanie odpadów – do pojemników z zapewnieniem wywozu na zorganizowane wysypisko ;
- dojazd do działki – istniejący zjazd z ul. K. Pułaskiego (do likwidacji) ; projektowany poprzez działkę nr ew. 1845/4 ;

d/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza wody i gleby

e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i nie dotyczy jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych

3/Wymagania formalne

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem przepisów:

- ustawy- **Prawo Budowlane** / t. j. Dz. U. z 2006r Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami/,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w **sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** /Dz. U. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami/
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w **sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** /Dz.U.nr.120, poz1133/
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.06 r. w **sprawie ochrony poż. budynków, innych obiektów budowlanych i terenów** /Dz.U.nr80 poz. 563 /
- innych przepisów odrębnych właściwych w sprawie, w tym techniczno – budowlanych, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej
- dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej, wynikającej z przepisów szczególnych

UZASADNIENIE

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek Powiatu Grójeckiego reprezentowanego przez Starostę Powiatu Grójeckiego Pana Janusza Różyckiego , 05-600 Grójec ul. Piłsudskiego 59.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- działka, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie nie jest objęte ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego; nie ogłoszono również o przystąpieniu przez Urząd do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowego terenu ;

- przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana ;
- przedmiotową inwestycję dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska (teren działki położony jest w strefie krajobrazu chronionego rzeki Pilicy i Drzewiczki oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 Dolina Pilicy PLB 140003).

Ze względu na położenia inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego Muzeum uzgodniono projekt decyzji w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. *Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie* orzekł o umorzeniu postępowania w przedmiotowej sprawie ze względu na to iż przedmiotowa inwestycja nie podlega ochronie konserwatorskiej na mocy obowiązującej *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Przeprowadzono również stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588/ analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie.

PRZEPROWADZONA ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, wynikających z odrębnych przepisów, jak również analiza stanu istniejącego pozwala stwierdzić że:

1. Działka, nr ew. 1839/12 ma dostęp do drogi publicznej .
2. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
3. Teren działki nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - ponieważ na terenie miasta taka zgoda nie jest wymagana.
4. Działki sąsiadujące zabudowane, działka przedmiotowa zabudowana. Wielkość działki pozwala na lokalizację planowanej inwestycji.
5. Teren nie był przeznaczony w nieaktualnym planie zagospodarowania gminy na cele publiczne i tym samym nie zachodzi konieczność uzgadniania z Wojewodą Mazowieckim i Marszałkiem Województwa w zakresie zadań samorządowych i rządowych.
6. Niniejsza decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Powyższe pozwala stwierdzić, iż planowana inwestycja jakim jest ***budowa Centrum Edukacyjno - Muzealne przy Muzeum im K Pułaskiego na działce nr ew. 1839/12 w Warce*** nie naruszy przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury jak również walorów krajobrazowych. Dlatego orzeczono jak w sentencji .

W toku postępowania stosownie do wymogów art. 53 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano uzgodnienia z:

- Zarządcą drogi, od której jest dojazd do posesji
- Organem do spraw melioracji
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (nie wyrażono stanowiska w ciągu 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji - *zgodnie z art. 53 ust. 5c Ustawy*)
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

Projekt decyzji w przedmiotowej sprawie przygotowała mgr inż. arch. Monika Skwarczyńska wpisana na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów w Warszawie pod numerem MA-0593 .

Jeśli decyzja niniejsza wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na uniemożliwieniu lub ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, koszty realizacji roszczeń z tytułu odszkodowania za poniesioną szkodę lub odszkodowanie równego obniżenia wartości przy jej sprzedaży lub też wykupu nieruchomości lub jej części ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Koszty realizacji roszczeń z tytułu ewentualnego obniżenia wartości nieruchomości określa organ w odrębnym postępowaniu na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wniesione w terminie 5 lat od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

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/ .

Stosownie do art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Warki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Ewentualne odwołania można składać w Urzędzie Miejskim w Warce.

Załączniki:

- załącznik graficzny decyzji nr 1
- część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z zał. graficznym nr 2

Informacja:

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1. Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczegółowymi
2. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca j.w.
2. „Warwin” S.A.
3. P. Janusik Mirosława
4. P. Nocuń Dariusz
5. P. Nocuń Maria
6. P. Skrzypczak Adam
7. P. Skrzypczak Józef
8. P. Wiśnioch Jolanta
9. P. Staszewski Władysław i Teresa
10. P. Wertejuk Leszek i Elżbieta
11. P. Fajdek Leszek i Danuta
12. P. Ogonowski Janusz i Jadwiga
13. P. Maliszewski Wojciech i Janina
14. P. Korabiewski Cezary i Barbara
15. P. Martin Waldemar i Zofia
16. P. Stańczyk Zygmunt i Celina
17. P. Walczak Waldemar i Dorota
18. A / A

**BURMISTRZ***mgr inż. Zygmunt Palczyński**Otrzymałem, dn. 15.06.2009-***WICESTAROSTA***Marian Górski*

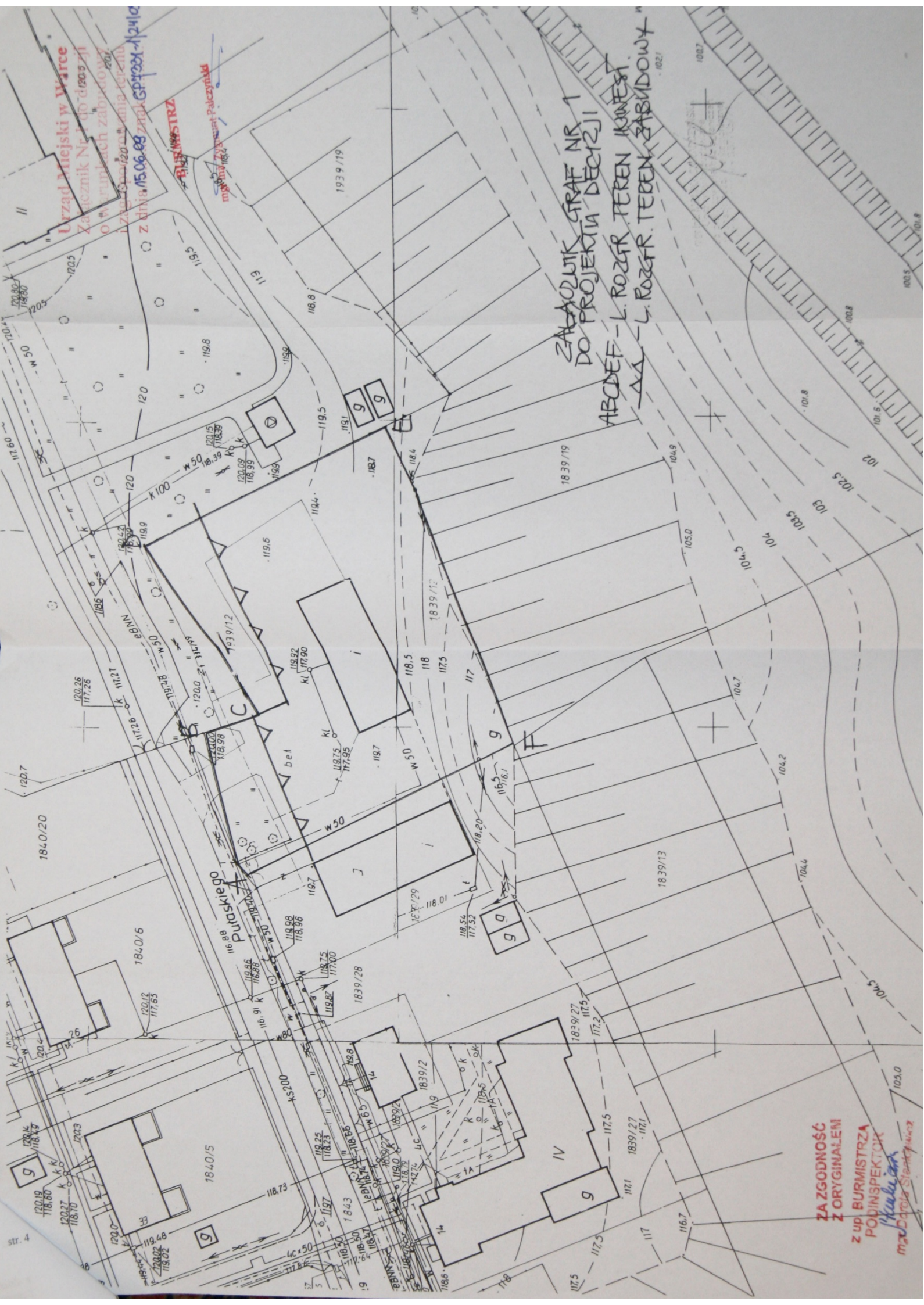
Urząd Miejski w Warce
Załącznik Nr 1 do uchwały
o warunkach zabudowy
LZ 15.06.09 z dnia 15.06.09
Załącznik Nr 1 do uchwały
z dnia 15.06.09 z dnia 15.06.09

Burmistrz

Magdalena Słonecka

ZABUDOWA GRAF NR 1
DO PROJEKTU DECYZJI

ABCDEF - L. ROZGR. TEREN KUNIEŚĆ
AAA - L. ROZGR. TEREN ZABUDOWY



ZAZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
z up. BURMISTRZA
PODINSPEKTOR
Magdalena Słonecka
m.słonecka@warca.pl

Załącznik do decyzji znak GP . 7331 – 1 / 24 / 09 z dn. 15. 06. 2009 r.

Wnioskodawca: Starostwo Powiatowe w Grójcu reprezentowane przez Pan Janusz Różycki Starostę Powiatowego w Grójcu 05-600 Grójec ul Piłsudskiego 59.

W sprawie: budowy Centrum Edukacyjno Muzealnego przy muzeum im K. Pułaskiego w Warce na działce nr ew. 1839/12 w Warce.

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ma na celu ustalenie czy w przedmiotowej sprawie zostały łącznie spełnione warunki, o których mowa w w/w art. 61 ustawy umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan zagospodarowania przestrzennego stracił aktualność.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna pozwala stwierdzić że:

- funkcja terenu – tereny zabudowy jednorodzinnej i gospodarczej działka przedmiotowa zabudowana do likwidacji przy realizacji przedmiotowej inwestycji.

Wymagania, co do wysokości planowanej zabudowy, geometrii dachu, szerokości elewacji frontowej, linii zabudowy intensywności wykorzystania terenu, określono na podstawie i po przeanalizowaniu treści wniosku Inwestora.

- działka ma dostęp do drogi publicznej;

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji;

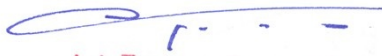
- teren działki nr ew. 1839/12 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ na terenach miejskich taka zgoda nie jest wymagana. Powierzchnia działki jest wystarczająca dla planowanych inwestycji i ma stanowić integralną część terenu istniejącego teren Muzeum .

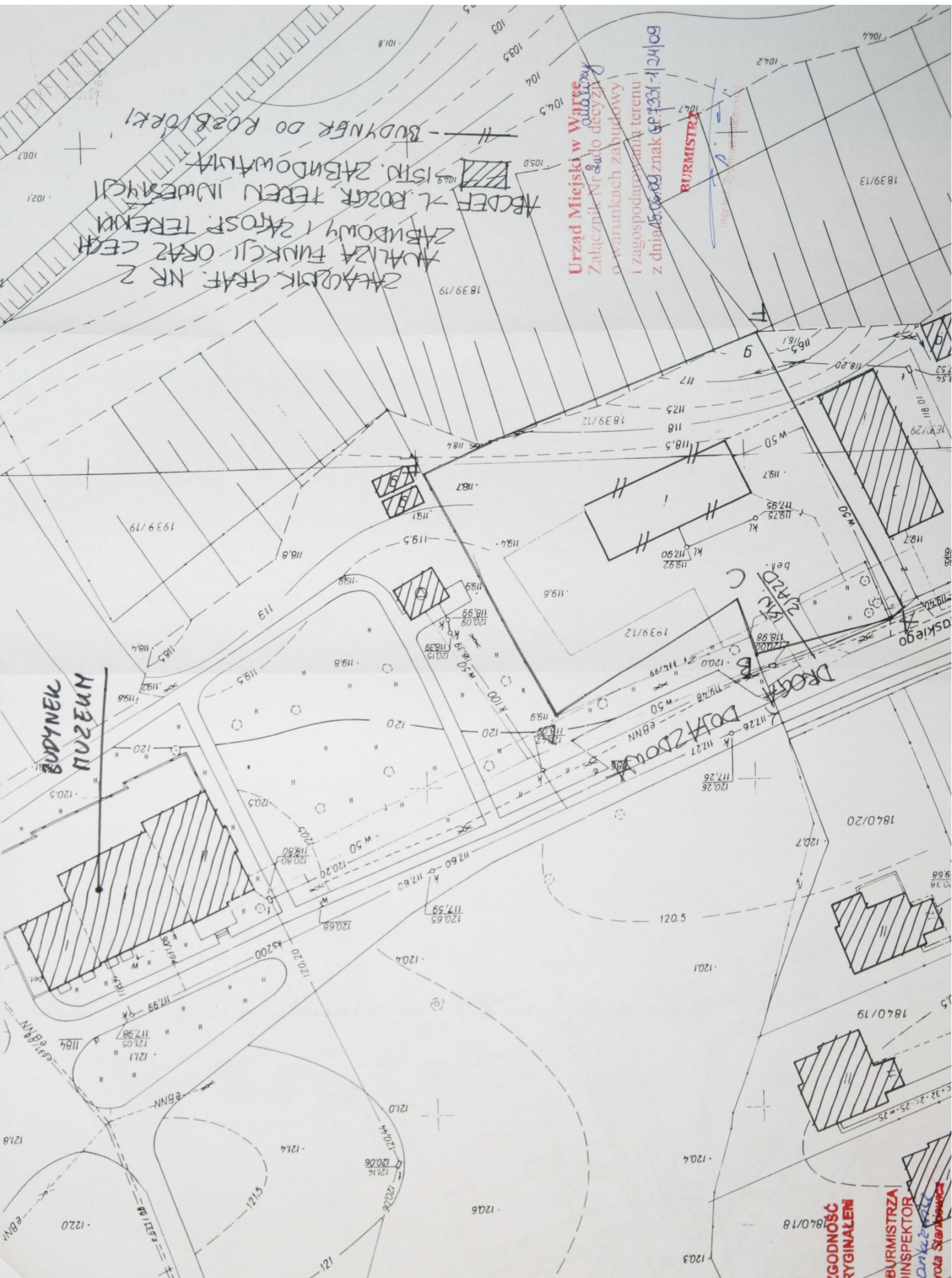
Teren działki nr ew. 1839/12 nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie gminy na cele publiczne i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Wniosek : spełnione są warunki wymagane prawem .

Sporządziła: mgr inż. Arch. Monika Skwarczyńska; MOIA nr MA -0593 .

BURMISTRZ


mgr inż. Zygmunt Pałanowski



ZTAJADZIK GRAF. NR 2
 ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH
 ZABUDOWY I ZKOSZ. TERENU
 ABCDEF -> ROZK. TERENU INWESTYCYJ
 ISTE. ZABUDOWY
 BUDYNEK DO ROZBIÓRKI

Urząd Miejski w Warszawie
 Zarządca Obszarów
 o warunkach zabudowy
 i zagospodarowaniu terenu
 z dnia 15.06.09 znak GP.1331.1/24/09
 BURMISTRZA

BUDYNEK
 MUZEUM

DROGA
 DO SZKOŁY

ZA ZGODNOŚĆ
 Z ORYGINAŁEM
 z up. BURMISTRZA
 PODINSPEKTOR
 Flankiewicz
 mgr Dorota Stankiewicz

Urząd Miejski w Warce
Załącznik Nr 1 do decyzji
o warunkach zabudowy
i zagospodarowania terenu
z dnia 15.06.09 znak: G.1404/09

BURMISTRZ



z ORYGINALEM
mgr inż. Stanisław
BURMISTRZA
PODINSPEKTOR
z up. Burmistrza