

BURMISTRZ
WOŁOMINA

dn. 2023-12-20

PPT/DEA

Znak: WU.6730.1.196.2023

L.dz. 2482.2.0.12.2023

Wołomin, dnia 18.12.2023r.

Stwierdza się, że niniejsza
decyzja stała się ostateczna

DECYZJA NR 271/MZ/2023
o warunkach zabudowy

z dniem 17.12.2023r.
Wołomin, dnia 17.01.2024r.

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku PWiK Sp. z o. o., z dnia 19.09.2023r., uzupełnionego w dniu 02.10.2023r., po uzgodnieniu z właściwymi organami, stosownie do art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalam

na rzecz

PWiK Sp. z o. o.
ul. Graniczna 1
05-200 Wołomin

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na:

budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3,1 MW z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 3,1 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej na terenie części działek ew. nr 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 80/2, 81/2, 82/2, 83/2, 84/2, 85/2, 86/2, 87/2, 88/2, 89/2, 90/2 oraz na terenie działki ew. nr 91/1 obr. Leśniakowizna, gm. Wołomin.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDEFGHIJKLMNOA, wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny (załącznik nr 1), który jest integralną częścią niniejszej decyzji

1. Ustalenia zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących warunków szczegółowych i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1.1. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 15,0m od granicy terenu z działką drogi gminnej nr ew. 48/7 oraz w odległości po 5,0m od krawędzi rowów; przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną decyzji;
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35,0% powierzchni terenu inwestycji;
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50,0% powierzchni terenu inwestycji;
- wysokość nadziemnych obiektów i urządzeń budowlanych: maksymalnie 4,0m ponad poziom terenu oznaczony na mapie zasadniczej;
- ewentualne ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;

1.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych;
- zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz.

1478 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;

- c) 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;
- d) w przypadku konieczności wycinki istniejących drzew należy przestrzegać obowiązujących w tym zakresie przepisów; w razie potrzeby posiadacz terenu bądź właściciel urządzeń przesyłowych powinien uzyskać stosowną zgodę, wydaną przez właściwy organ;
- e) wyklucza się lokalizowanie obiektów i stosowanie rozwiązań, których uciążliwość dla środowiska (hałas, zanieczyszczanie powietrza, gleby itp.) wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego;
- f) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- g) należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z uwagi na fakt, iż teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222) – poprzez nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, w granicach terenu inwestycji (zakaz nie dotyczy miejsc i pomieszczeń do tego celu przeznaczonych);
- h) przez teren inwestycji przebiegają urządzenia melioracji wodnych (rowy). Zgodnie z ustawą Prawo wodne zabrania się wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót i innych czynności, które mogą spowodować osuwanie się gruntu. Budowa, przebudowa, częściowa likwidacja urządzeń melioracji wodnych (w tym również budowa ew. przepustu na rowie) wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej;
- i) należy przestrzegać istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w decyzji Burmistrza Wołomina nr 79/2023 (znak WOŚ.6220.3.2023).
- j) Teren objęty projektem decyzji o warunkach zabudowy znajduje się w obszarze zmeliorowanym. Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych – w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem inwestycji.

1.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej (gminnej) na dz. ew. nr 48/7 (ul. Krymskiej);
- b) budowa lub przebudowa zjazdu z drogi publicznej należy do właściciela nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu – w drodze decyzji administracyjnej – zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu;
- c) należy zapewnić miejsce / miejsca postojowe oraz strefy manewrowe dla pojazdów na terenie inwestycji dla potrzeb technicznej obsługi inwestycji;
- d) inwestycję należy zaprojektować i zrealizować w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej infrastruktury, z zachowaniem określonych w przepisach odrębnych i normach stref i odległości. Projekt budowlany przedmiotowej inwestycji powinien zawierać rozwiązania zabezpieczające elementy istniejącej infrastruktury, mogące ulec uszkodzeniu podczas prowadzenia robót;
- e) sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast oraz w pasach drogowych na terenie istniejącej lub projektowanej zwartej zabudowy obszarów wiejskich, należy uzgodnić na naradach koordynacyjnych, organizowanych przez Starostę;
- f) należy zachować odpowiednie (wynikające z przepisów odrębnych i norm) odległości zabudowy i elementów zagospodarowania terenu od napowietrznej linii elektroenergetycznej; w razie potrzeby projekt zagospodarowania terenu uzgodnić z gestorem sieci; w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu ewentualna przebudowa linii

- elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- g) wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z ustawą Prawo wodne i przepisami odrębnymi;

1.4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a) pozbawiał ich: dostępu do drogi publicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- b) powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,
- c) powodował zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz w stosownych rozporządzeniach wykonawczych, w tym wymienionych poniżej.

2. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- a) Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę / zgłoszeniem wnioskowej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją, opracowaną zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1679), a także z oświadczeniem o posiadanej prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- b) Projekt zagospodarowania terenu, będący częścią projektu budowlanego, należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.
- c) Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:
 - ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225),
 - rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
 - ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2022r.

- poz. 2057 z późn. zm.),
- rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124, poz. 1030),
 - przepisach szczegółowych i przywołanych normach.

UZASADNIENIE

W dniu 19.09.2023r. PWiK Sp. z o. o. złożyła wniosek (uzupełniony w dniu 02.10.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3,1 MW z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 3,1 MW wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej na terenie części działek ew. nr 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 80/2, 81/2, 82/2, 83/2, 84/2, 85/2, 86/2, 87/2, 88/2, 89/2, 90/2 oraz na terenie działki ew. nr 91/1 obr Leśniakowizna, gm. Wołomin..

Stosownie do art. 61 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Dla obszaru objętego wnioskiem Gmina Wołomin nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podst. art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie art. 61 ust. 5a ww. ustawy, a także na podstawie 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. z 2003r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki tych analiz stanowią załączniki do niniejszej decyzji (załącznik 2a – część tekstowa wyników analizy urbanistycznej; załącznik 2b – część graficzna wyników analizy urbanistycznej).

Analiza (część tekstowa i graficzna) – sporządzona zgodnie z przywołaną ustawą oraz rozporządzeniem – znajduje się w aktach sprawy w Wydziale Urbanistyki tutejszego Urzędu i może być okazana na żądanie stronom niniejszego postępowania.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza – po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 w/w ustawy) – możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w zw. z art. 64 w/w. ustawy projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- **Wydziałem Inwestycji Urzędu Miejskiego w Wołominie** – w zakresie wpływu na drogę gminną (ul. Krymską) i ruch drogowy – pismem z dnia 27.10.2023r.,
- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – w zakresie melioracji wodnych - postanowienie znak: WA.2.6.521.960.2023.AR z dnia 11.12.2023r., z warunkiem wpisanym w pkt 1.2.j. decyzji,
- **Właściwym organem administracji geologicznej** – (Marszałkiem Województwa Mazowieckiego) – w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Uzgodnienie z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4, nie było wymagane.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.

POUCZENIE

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 (art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę pieniężną. Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją oraz jej docelowe wykorzystanie można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.).

Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami odrębnymi.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania administracyjnego prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Po wydaniu niniejszej decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niej.

Z dniem doręczenia organowi oświadczeń stron o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Skutkiem zrzeczenia jest brak możliwości zaskarżenia niniejszej decyzji do WSA.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji

Załącznik nr 2a – wyniki analizy urbanistycznej – część tekstowa,

Załącznik nr 2b – wyniki analizy urbanistycznej – część graficzna.



mgr inż. arch. Tomasz Graj
ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Urbanistyki
Tomasz Leszko

Otrzymują :

1. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.