



# WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1  
05-816 Michałowice

tel. 22 350 91 91  
www.michalowice.pl

fax 22 350 91 01  
e-mail: sekretariat@michalowice.pl

UA.6733.6.2017

Reguły, 15 maja 2017 r.

## DECYZJA Nr 4/2017/L O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt1 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), po rozpoznaniu wniosku **Gminy Michałowice** z 27 marca 2017 r.,

### USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie świetlicy wiejskiej na działce nr ewid. 404/4 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś przy ulicy Spacerowej, na terenie Gminy Michałowice.**

Określam następujące warunki:

**I. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające**

**z przepisów odrębnych:**

**a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – **5,0 m** od ulicy Spacerowej i od ulicy Heleny;
- istnieje możliwość lokalizacji inwestycji w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – **do 10,0 m**,
- maksymalna liczba kondygnacji planowanej budowy – **2**,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – **36,0 m**,
- geometria dachu – dachy spadziste, kąt nachylenia – **15°-45° lub dach płaski**
- maksymalna wysokość głównej kalenicy budynku – **10,0 m** od poziomu terenu, nie ustala się kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowana: **40 %** powierzchni działki,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: **25%** powierzchni działki

**b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- postuluje się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni i w miarę możliwości, uzupełnienie jej o nowe gatunki roślin;
- ewentualne usuwanie zieleni należy uzgodnić z Referatem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Michałowice;
- dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

**c) warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

1. Zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd do nieruchomości od drogi gminnej – ulicy Spacerowej. Należy zapewnić 4 miejsca postojowe.
2. Energetyka - zasilanie z istniejącej sieci NN na warunkach, które określi PGE Dystrybucja S.A.
3. Wodociągi - pobór wody z wodociągu publicznego na warunkach, które określi Referat Inwestycji Urzędu Gminy Michałowice lub MPWiK w Warszawie.
4. Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie nieczystości do kolektora kanalizacyjnego na warunkach, które określi Referat Inwestycji Urzędu Gminy Michałowice lub MPWiK w Warszawie.
5. Ciepłownictwo - z indywidualnego źródła ciepła w budynku.
6. Gazownictwo - z sieci gazowej na warunkach określonych przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. w Pruszkowie.

**d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

1. Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami.
2. Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie inwestora wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
3. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
4. Realizacja inwestycji nie może pogarszać istniejącego stanu zainwestowania ulicy i działek przyległych.
5. W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:
  - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  - c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
  - e) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

**e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych**  
nie dotyczy,

**f) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.).

**g) inne przepisy szczególne mające zastosowanie w procesie projektowym**

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. nr 43, poz. 430 ze zm.);

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. nr 25, poz. 133);
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.);
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.);
- Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.);
- Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.);
- Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.);
- Ustawa z 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2009 r., poz. 1380 ze zm.);
- Ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1440),
- Ustawa z 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz.U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.);
- Polskie Normy odpowiednie dla branży opracowania.

## **II. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenie graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

Decyzja wygasa, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 27 marca 2017 r. Gmina Michałowice złożyła wniosek o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie świetlicy wiejskiej na działce nr ewid. 404/4 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.

Pismem z 29 marca 2017 r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego, zapewniono im czynny udział w toczącym się postępowaniu oraz ustalono termin do zapoznania się z dokumentacją i wypowiedzenia się w sprawie. Zawiadomienie w formie obwieszczenia Wójta Gminy Michałowice z dnia 29 marca 2017 r. zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice.

Lokalizację inwestycji celu publicznego ustalono zgodnie z art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ww. ustawy.

Wójt Gminy Michałowice postanowieniem z 13 kwietnia 2017 r. znak GK.6730.17.2017 uzgodnił lokalizację inwestycji celu publicznego, jako zarządca dróg gminnych.

Starosta Pruszkowski postanowieniem nr 653/17 z 20 kwietnia 2017 r. uzgodnił lokalizację inwestycji celu publicznego, jako organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych.

Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych nie dokonał uzgodnień w terminie ustawowym.

Zarząd Powiatu Pruszkowskiego Pruszkowskiego postanowieniem nr 38/2017 z 20 kwietnia 2017 r. umorzył postępowanie w zakresie określonym art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym postanowiono jak wyżej.

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

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

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE  
*mgr inż. Krzysztof Grabka*

Decyzję otrzymują:

1. Gmina Michałowice

Do wiadomości:

2. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie  
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
3. aa Referat Planowania Przestrzennego (tel. 22 350 91 83)

Wypełnia Urząd Gminy:	
Decyzję niniejszą otrzymałem dnia  ..... (podpis inwestora)	Wobec nie wniesienia odwołania w terminie decyzja niniejsza jest ostateczna:  ..... (miejscowość i data) (podpis)

Miejsce na pieczęć urzędową



Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Jadwiga Brzyska MA-1286



GŁÓWNY SPECJALISTA  
dz. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego  
arch. Jolanta Bryska

mgr inż. Krzysztof Grabka  
WOJTA GMINY MICHAŁOWICE

Załącznik do Decyzji  
Wójta Gminy Michałowice  
nr 4120417 z dnia 15.05.2017  
WA. 6198.6.2017  
w sprawie

Wójta Gminy Michałowice  
Reguły ul. Miejskiej Powstańców Warszawy 1  
05-810 Michałowice  
tel. (22) 350-91-91, fax (22) 350-91-01

