

Mszczonów, dn. 19.06.2015r.

RG. 6730.12.2015.MK

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013r, poz. 267 z późn. zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Mszczonów, w imieniu której działa Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego Pani Teresa Koszulińska, złożonego w dniu 03.03.2015r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ew. 140/2 (powierzchnia całej działki 0,1051ha), położonej we wsi Grabce Towarzystwo, gmina Mszczonów oraz w oparciu o ustalenia wynikające z analizy wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie działki nr ew. 140/2 położonej we wsi Grabce Towarzystwo, 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).

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

- **nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;**
- **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (projektowanej i istniejącej) w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – max 30%;**
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max 9,0m;**
- **geometria dachu:**
 - **kąt nachylenia połaci dachowych: od 5° do 30°,**
 - **wysokość głównej kalenicy – max 11,0m;**
 - **układ połaci dachowych – dach wielospadowy;**
 - **kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - według załącznika graficznego nr 1;**
- **szerokość elewacji frontowej – max 32,0m.**

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 z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 (t.j. Dz. U. 2013 poz. 260 z późn. zm.), Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tekst jednolity- Dz. U. z 2012r., poz. 145 z późn. zm.).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska – 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 (Dz. U. z 2010r. nr 213 poz. 1397 z późn. zm.).
- 2) Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody (park krajobrazowy, obszar krajobrazu chronionego) – Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (j.t. Dz. U. 2013 poz. 627 z późn. zm.).
- 3) Teren objęty wnioskiem nie jest położony w terenie zmeliorowanym.
- 4) W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 145 z późn. zm.).
- 5) Urządzenia melioracji wodnych będące w kolizji z projektowaną zabudową, należy przebudować lub dokonać ich likwidacji zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 145 z późn. zm.).
- 6) Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu maksymalnie o 50,0cm od najwyższego punktu istniejącego terenu w strefie lokalizowania projektowanej zabudowy tj. ok. 3,0m od obrysu budynku.
- 7) Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada.
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna – min 20% powierzchni terenu objętego decyzją.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Burmistrza Mszczonowa wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienie drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. (j.t. Dz. U. 2013r. poz. 627 z późn. zm.) o ochronie przyrody.

1.3. 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 (Dz. U. 2014r. poz. 1446 t.j.) nie są objęte ochroną obiekty znajdujące się w obszarze inwestycji, ani w jej pobliżu.

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej i projektowanej sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanego indywidualnego szamba szczelnego zlokalizowanego na działce w odległości min 2,21m od granicy działki sąsiedniej (drogi) oraz min 10,57 m od okien budynku Ochotniczej Straży Pożarnej, docelowo projektowane przyłącze do

kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach zarządcy sieci zgodnie z postanowieniem POS ZNS/0037/2015 Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie - Wojewódzkiej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w Warszawie znak: ZNS.9022.3.00003.2015.MK z dnia 08.05.2015r.;

- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych – powierzchniowo na teren własny nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze na warunkach Zakładu Energetycznego,
- zasilanie w gaz – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- usuwanie odpadów – na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Wywóz odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi oraz Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013r. poz. 1399 z późn. zm.).

1.5. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu.

- Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna nr 470140W (ul. Strażacka).
- Obsługa komunikacyjna winna odbywać się przez istniejące dwa zjazdy z drogi gminnej nr 470140W (ul. Strażacka).
- Należy zapewnić na terenie działki własnej miejsca postojowe w ilości min. 3 miejsc parkingowych.

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 do 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 (Dz. U. 2002r. Nr 75 poz.690 z późn. zm.) oraz w innych przepisach odrębnych.
- wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2013r. 1409 z późn. zm.),
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2013r. 1409 z późn. zm.),
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995r.Nr 25 poz.133).
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z użytkownikami sieci.
- przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie.

4. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

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

Wyniki analizy urbanistycznej (część tekstowa i graficzna) wokół części działki nr ew. 140/2 we wsi Grabce Towarzystwo, gmina Mszczonów stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów, w imieniu której działa Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego Pani Teresa Koszulińska**, z dnia 03.03.2015r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy działki nr ew. 140/2 o powierzchni 0,1051 ha, położonej we wsi Grabce Towarzystwo, gm. Mszczonów dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej, ustalono, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art.59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy, gdyż przepisy Ustawy Prawo budowlane przewidują dla tej inwestycji uzyskanie pozwolenia na budowę.

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 ust.3 Ustawy oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. Nr 164. Poz. 1588 z późn. zm.), po dokonaniu uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 w/w ustawy.

Starosta Powiatu Żyrardowskiego postanowieniem OŚ.673.39.2015.MD z dnia 26 marca 2015r. /data wpływu do urzędu 01.04.2015r./ **uzgodnił bez uwag projekt decyzji**, dotyczący powyższej inwestycji /zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/ w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie – Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r. otrzymał projekt decyzji w dniu 25.03.2015r. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie wypowiedział się w powyższej sprawie /w zakresie melioracji/, co zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, **uważa się za dokonanie uzgodnienia** projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie postanowieniem POS ZNS/0037/2015 **Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie - Wojewódzkiej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w Warszawie znak: ZNS.9022.3.00003.2015.MK z dnia 08.05.2015r. zaopiniował pozytywnie projekt decyzji** powyższej inwestycji stosownie do art. 36 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002r. Nr 75 poz.690 z późn. zm.) dot. zmniejszenia odległości pokrywy i wylotów wentylacji ze zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności 8 m³ na działce o nr ew. 140/2 we wsi Grabce Towarzystwo, gmina Mszczonów, do nie mniej niż 2,21 m od granicy sąsiedniej działki (drogi) oraz do nie mniej niż 10,57 m od okien budynku Ochotniczej Straży Pożarnej, z następującymi zastrzeżeniami:

1. Zbiornik należy wyposażać w szybkozłaczę służące do jego opróżniania.
2. W przypadku wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie działki nr ew. 140/2 we wsi Grabce Towarzystwo, budynek Ochotniczej Straży Pożarnej należy bezzwłocznie do niej podłączyć.

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., działka o nr ew. 140/2 położona w miejscowości Grabce Towarzystwo znajdowała się na terenach rolnych. W/w plan nie przewidywał realizacji inwestycji celu publicznego wynikającej z zadań rządowych czy też zadań samorządowych na terenie w/w działki.

W związku z powyższym nie uzgadniano projektu w/w decyzji z Wojewodą, Marszałkiem Województwa oraz Starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

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. – działki sąsiednie (w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i kontynuacji sposobu użytkowania dla terenu objętego projektem decyzji, inwestycja realizowana w ramach istniejącego zagospodarowania działki jako rozbudowa i przebudowa budynku strażnicy OSP.

2. w zakresie dostępności do drogi publicznej – istniejące dwa zjazdy z drogi gminnej nr 470140W (ul. Strażacka).

3. w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu - uzbrojenie jest wystarczające dla przedmiotowej inwestycji; **ponieważ zgodnie z POS ZNS/0037/2015 Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie - Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Warszawie w związku z art.36 ust.4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002r. Nr75 poz.690 z późn. zm.), ustala się lokalizację szamba na działce w odległości min 2,21m od granicy działki sąsiedniej (drogi) oraz min. 10,57 m od okien budynku Ochotniczej Straży Pożarnej,**

4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Według wypisu z rejestru gruntów na działce nr ew. 140/2 w miejscowości Grabce Towarzystwo znajdują się tereny zabudowane inne Bi w areale 0,1051ha.

5. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi - decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

DO WNIOSKU O WYDANIE ZEZWOLENIA NA BUDOWĘ NALEŻY DOŁĄCZYĆ:

1. 4 egz. projektu budowlanego zawierającego:

- plan zagospodarowania działki wraz z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu opracowany na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- projekt architektoniczno - budowlany (projekt budowlany opracowany wg przepisów szczególnych).

2. Kopię uzgodnień dotyczącą przyłączy,

3. Wstępne oświadczenia o zapewnieniu dostaw mediów infrastruktury technicznej,

4. Zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwego samorządu zawodowego, uprawniającego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,

5. Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z wnioskiem określonym w przepisach szczególnych,

6. Aktualną decyzję o warunkach zabudowy.

Załącznikami do decyzji są:

- załącznik graficzny nr1
- wyniki analizy urbanistycznej zał.nr2 – część tekstowa,
- wyniki analizy urbanistycznej zał.nr3 – 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.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



Burmistrz

mgr inż. Józef Grzegorz Kurek

Otrzymują:

1. P. Teresa Koszulińska - Gmina Mszczonów; /wnioskodawca inwestycji/;
2. P. Dariusz Sędzikowski; / właściciel działki sąsiedniej/;
3. P. Stanisław i Ewa Wilk; / właściciel działki sąsiedniej/;
4. A/a.

Burmistrz Mszczonów

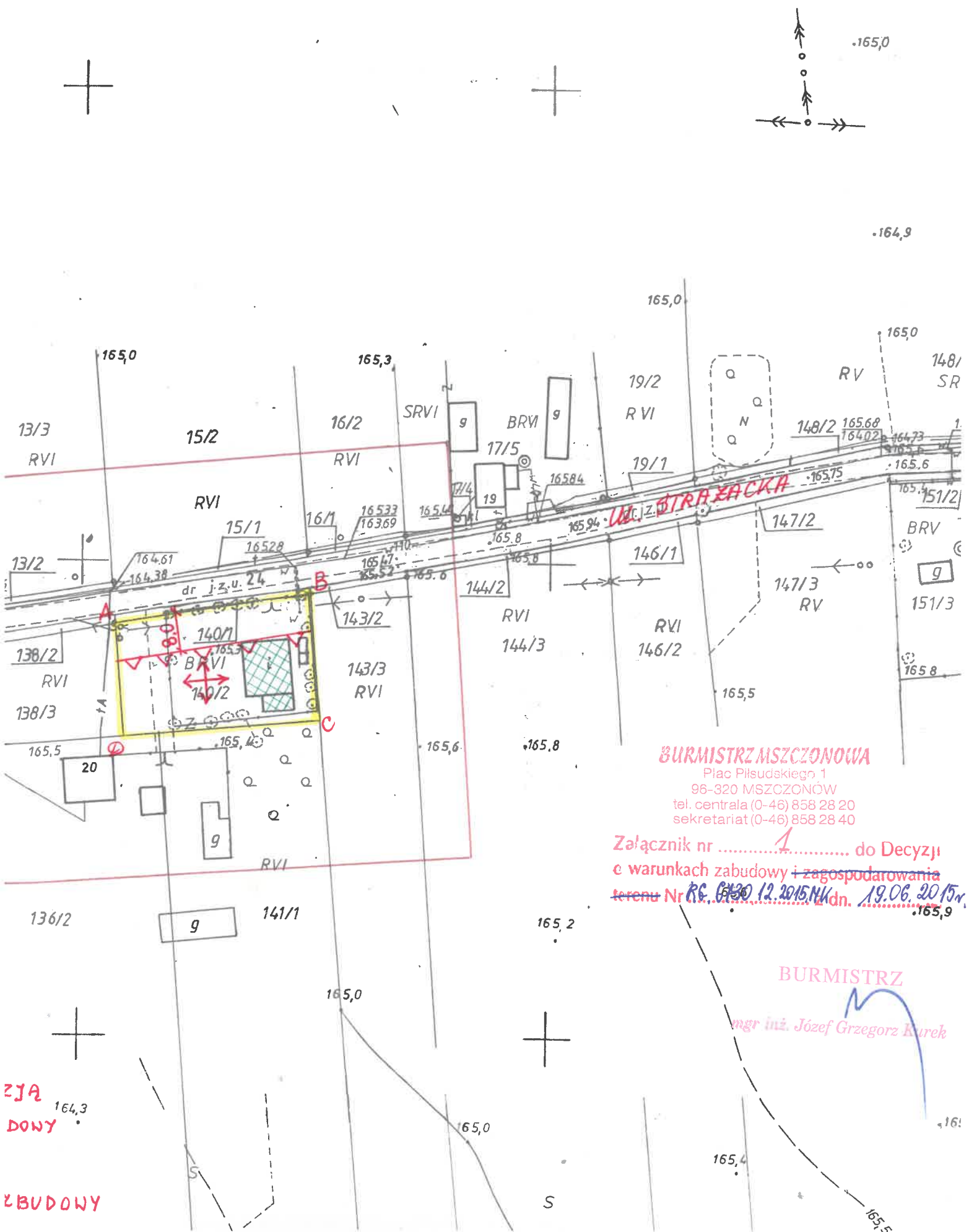
Plac Piłsudskiego 1
96-320 MSZCZONÓW
tel. centrala (0-46) 858 28 20
sekretariat (0-46) 858 28 40

Decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się prawomocna i podlega wykonaniu

14.07.2015r.
data

Burmistrz
podpis

mgr inż. Józef Grzegorz Kurek



ZJA 164,3
DOWY •

ZBUDOWY

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz. U. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego przyjęto i wskreślono na kopii mapy, o której mowa w art. 52.2.1, w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną załącznika nr 2 do decyzji.

Analiza obszaru i wnioski

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

1) Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa występująca na działce 140/2.

Rozbudowy budynku Strażnicy OSP.

Projektowana inwestycja w ramach istniejącej działki zabudowanej o pow. 0,1051ha stanowić będzie kontynuację funkcji istniejącej na działce i nie jest sprzeczna z funkcją na działkach sąsiednich.

2) Parametry, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - budynku - max. 9,0m;

2. W obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni części działek wynosi 12% i mieści się w granicach od 5% do 18%.
W celu umożliwienia realizacji inwestycji ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) do powierzchni terenu objętego inwestycją max 30%.

- 2.3 Nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego.

- 2.4 Średnia szerokość elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi 12,0m i mieści się w granicach od 6,4m do 11,4m.
W celu umożliwienia realizacji inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej tj. od strony drogi publicznej projektowanej rozbudowy – max 32,0m.

- 2.5 Dach budynku ustala się jako wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 30°.
Kierunek głównej kalenicy wyznaczony został i wysowny na załączniku graficznym do decyzji.
Wysokość głównej kalenicy:
 - budynku – max 11,0m;

3) Dostęp do drogi publicznej

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogą gminną nr 470140W (ul. Strażacka). Obsługa komunikacyjna winna odbywać się przez istniejące dwa zjazdy z drogi gminnej.

4) Możliwość uzbrojenia

- zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego indywidualnego szamba szczelnego zlokalizowanego na działce w odległości min. 2.0m od granicy działki sąsiedniej i drogi oraz min. 5,0 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi (zgodnie z art. 35 ust 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U 2002 Nr75 poz.690 z późn. zm.), docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach zarządcy sieci;
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze na warunkach Zakładu Energetycznego,
- zasilanie w gaz - nie dotyczy,
- zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- usuwanie odpadów - na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Wywóz odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi oraz Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013r. poz. 1399 z późn. zm.).

5) Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nieleśne

Dla przedmiotowego terenu nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Według wypisu z rejestru gruntów na działce nr ew. 140/2 w miejscowości Grabce Towarzystwo znajdują się tereny zabudowane inne Bi w areale 0,1051ha.

6) Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. 2013 poz. 1232 z późn. zm.)

- 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 (Dz. U. z 2010r. nr 213 poz. 1397 z późn. zm.)/.
- Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (j.t. Dz. U. 2013 poz. 627 z późn. zm.).
- Teren objęty wnioskiem nie jest położony w terenie zmeliorowanym.
- Urządzenia melioracji wodnych będące w kolizji z projektowaną zabudową, należy przebudować lub dokonać ich likwidacji zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 145 z późn. zm.).
- Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu maksymalnie o 50,0cm od poziomu istniejącego terenu. W strefie lokalizowania zabudowy tj. ok. 3,0m od obrysu budynku.
- Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada.

7) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003r. (Dz. U. 2014 poz. 1446 z 10 września 2014) - w obrębie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Ponadto dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Załącznik nr do Decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania
terenu Nr z dn.
RG.6730.12.2015.NK 19.06.2015m

PRACOWNIA
URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIAZKU MIEJSCOWOŚCIOWEGO
"Mazowskie Brzoźno"
w Mazowiecku
z siedzibą w Wiskitkach, Plac Wolności 35
tel. (0-46) 866-83-84, fax: 866-83-85

BURMISTRZ

mgr inż. Józef Grzegorz Kurek

BURMISTRZ MIEJSCOWOŚCI
Plac Piłsudskiego 1
96-320 MSZCZONÓW
tel. centrala (0-46) 858 28 20
sekretariat (0-46) 858 28 40