



EA-073-45/2020
25.09.2020



BURMISTRZ HALINÓWA

05-074 Halinów ul. Spółdzielcza 1

tel. +48 22 783 60 20; +48 22 783 60 80; fax. +48 22 783 61 07

www.halinow.pl e-mail: halinow@halinow.pl

RGPP.6730.13.2020

Halinów, dnia 17 września 2020r.

BIURO DYREKTORA

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

wpłynęło dn. 24.09.2020,

L.dz. 11-935-2020.

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt. 2, art. 59 ust.1, art.60 ust.1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku, złożonego w dniu 27.02.2020 r., przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy

nie ustala się warunków zabudowy

dla części działek nr ewid. 577, 605 określonej literami FHGF i DEID, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów- część A i część C, gmina Halinów (Uchwała nr III.20.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 grudnia 2014 r.).

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu części działek nr ewid. 577, 605 położonych w mieście Halinów, gmina Halinów oznaczonej na załączniku graficznym do decyzji literami ABCDEFGA.

na rzecz Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego,

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa

II. Inwestycja obejmuje:

- a) Rozbudowę budynku magazynowego Biblioteki Oryginałów Dokumentów Geologicznych

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 30% do 32%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimalnie 40%;
- d) szerokość elewacji frontowej:
 - rozbudowy budynku magazynowego: bez zmian – zgodnie ze stanem istniejącym;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - rozbudowy budynku magazynowego: do 4,0 m,
- f) dach:
 - rozbudowy budynku magazynowego: jednospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5° do 15°;
- g) wysokość kalenicy dachu:
 - rozbudowy budynku magazynowego: do 5,0 m,
- h) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – zgodnie ze stanem istniejącym – bez zmian.

Kierownik
Działu Administracyjnego

mgr Agnieszka Czekalska

A. Nowakowski
29.09.2020

P. A. Cechold
P. M. Sokolowski
P. A. Górecki
Państwowego Instytutu Geologicznego
Państwowego Instytutu Badawczego

dr inż. Mateusz Damrat
25.09.2020

Zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065) oraz z przepisami odrębnymi.

2) ochrony środowiska, zdrowia i ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55).
- b) Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283).
- c) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 poz. 1161).
- d) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.

3) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282).
- b) Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Halinowa.

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) **zaopatrzenie w wodę:** z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z umową Nr 3223/2011 z dnia 20.07.2011 r.
- b) **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z istniejącego przyłącza do sieci energetycznej zgodnie z umową Nr 1A/2230/2012/38864046 z dnia 28.06.2012 r,
- c) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:** do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z umową Nr 3223/2011 z dnia 20.07.2011 r.
- d) **zaopatrzenie w energię cieplną:** z indywidualnego źródła (niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła),
- e) **gospodarowanie odpadami:** składowanie odpadów winno się odbywać w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065); odpady muszą być regularnie wywożone przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi;
- f) **odprowadzenie wód opadowych:** należy odprowadzać na własny teren; w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- g) **dostęp do drogi publicznej:** wnioskowana działka posiada bezpośredni, istniejący dostęp do drogi publicznej przebiegającej na działce ew. nr 204/4 – ulicy Bema oznaczonej w miejscowym planie symbolem 2.KDL tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej (zaliczoną do dróg publicznych uchwałą Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawa Nr 245 z dnia 26.05.1988r.), oraz dostęp bezpośredni do ul. Okuniewskiej- drogi powiatowej 4318W (działka nr ewid. 205/6);
- h) **wymagana ilość miejsc parkingowych:** bez zmian, zgodnie ze stanem istniejącym;

5) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności:
- pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,

6) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- b) Teren inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
- c) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- d) **obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym** (linia kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia –Terespól – granica państwa, która została zawarta w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013r.). Prezes Urzędu Transportu Kolejowego uzgodnił projekt niniejszej decyzji postanowieniem z dnia 23 lipca 2020r. znak: DOP-WGPL.484.336.2020.2.KJ, w którym wskazał, że przy realizacji inwestycji konieczne jest uwzględnienie wymogów w zakresie wynikającym z następujących przepisów:

–ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz.1043), zwanej dalej „u.t.k.”;

–rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz.1247), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r.”.

W związku z powyższym projektowana inwestycja powinna być zgodna z przepisami mającymi na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego i nie powinna ograniczać wykonywania przez zarządcę ustawowych obowiązków, w tym zapewnienia bezpieczeństwa transportu kolejowego.

IV. Integralną częścią niniejszej decyzji są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – część tekstowa,
- 3) załącznik nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – część graficzna.

UZASADNIENIE

W dniu 29.02.2020 r. Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku magazynowego Biblioteki Oryginałów Dokumentów Geologicznych. W związku z brakami formalnymi w złożonym wniosku pismem z dnia 09.03.2020r. Burmistrz Halinowa wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 30.03.2020r. Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy złożył uzupełnienie wniosku. Ponownie w dniu 08.04.2020r. Burmistrz wezwał Wnioskodawcę o wyjaśnienia oraz uzupełnienie złożonego wniosku. W dniu 07.05.2020r. złożono uzupełnienie na w/w wezwanie.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim zgodnie z art. 61 §1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2020r. poz.256 ze zm.) Burmistrz Halinowa pismem z dnia 15.05.2020r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W dniu 04.06.2020 r. do Urzędu Miejskiego w Halinowie wpłynęło pismo od strony postępowania - Pana Jarosława Książek. W piśmie tym nie wyraża zgody na rozbudowę budynku magazynowego Biblioteki Oryginałów Dokumentów Geologicznych ze względu na zalewanie działki w wyniku podniesienie się budynku Biblioteki. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych – nie może powodować niebezpieczeństwa wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków. Niniejsza decyzja zabezpiecza interes wszystkich stron. Zapisy te znajdują się w pkt. III. 5) ww. decyzji.

Ponadto zgodnie z § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz.1065), działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Przepis dopuszcza odprowadzanie wód opadowych jedynie na własny teren nieutwardzony, w związku z czym należy uznać, iż odprowadzanie wód opadowych na grunty sąsiednie, nienależące do posiadacza działki, z której odprowadzane są wody opadowe, jest niedopuszczalne. Potwierdza to również § 29 ww. rozporządzenia, w myśl którego dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Zabronione są również działania polegające na podnoszeniu terenu, czego skutkiem jest utworzenie swoistej zapory, która stanowi przeszkodę dla naturalnego spływu wód opadowych, w efekcie czego wody opadowe kierowane są na teren sąsiedniej nieruchomości. Ponadto należy zauważyć, że prace polegające na zmianie ukształtowania terenu mogą podlegać regulacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.), jeżeli w ich wyniku dojdzie do zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 234).

Obszar planowanej inwestycji obejmuje działki nr ewid. 577 i 605. Część działek nie jest objęta mpzp, oraz w części na obszarze, dla którego obowiązuje mpzp zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie z dnia z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów – część A i część C, gmina Halinów (przeznaczenie o funkcji 1.KDZ tj. teren dróg publicznych klasy zbiorczej; 2.KDL tj. teren dróg publicznych klasy lokalnej).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie pod warunkiem łącznego spełnienia wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, a dotyczących m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach - tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa” (pkt 1), bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (pkt 2), wystarczającego dla realizacji planowanej inwestycji istniejącego uzbrojenia terenu (pkt 3), teren nie

wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych (pkt 4) oraz zgodności z przepisami odrębnymi (pkt5). Planowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy.

Na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych, samorządu województwa i powiatu oraz lokalnych celów publicznych.

Wyznaczony obszar do analizy jest spójny, zwarty i wystarczający, dając pełen obraz zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja będzie kontynuacją zabudowy istniejącej.

Projekt decyzji uzgodniono z następującymi organami:

-Zarządcą drogi na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego, oraz w zakresie dostępu do drogi publicznej wnioskowanej inwestycji. Zarządca drogi ul. Bema pismem z dnia 14 lipca 2020r. znak: WGKI.6853.7.31.2020 uzgodnił projekt decyzji;

-Zarządcą drogi na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego ul. Okuniewskiej wnioskowanej inwestycji. Zarządca drogi- Powiat Miński nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji i zgodnie z art. 53 art.5 uważa się za dokonane;

-Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- w odniesieniu o obszar przyległego do linii kolejowej o znaczeniu państwowym postanowieniem z dnia 23 lipca 2020r. znak: DOP-WGPL.484.336.2020.2.KJ;

Projekt decyzji wysłano do zaopiniowania do PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Pismem z dnia 27 lipca 2020r. znak: IZIW2-505-228/1/2020 PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. zaopiniowało pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi określonymi w niniejszej decyzji.

Stronom zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2020r., poz.256 ze zm.) Burmistrz Halinowa pismem z dnia 20 sierpnia 2020r. zawiadomił strony o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia się co do zgromadzonego materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu. W wyznaczonym terminie strony biorące udział w postępowaniu nie wniósł uwag ani wniosków.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które należy wnieść za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.
2. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Halinowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
5. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
6. Decyzja jest ważna do dnia jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji następuje, gdy

inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tym samym terenie, bądź dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

7. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć stosowny wniosek do Starosty Mińskiego.

ADNOTACJA O OPŁACIE SKARBOWEJ

Opłatę skarbową uiszczono w wysokości 107,00 zł za wydanie warunków zabudowy na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. U. 2020 r. poz.1546).



z up. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Adam Sekmistrz

Otrzymują:

1. Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy
2. Pani Celina Modzelewska
3. Pani Edyta Modzelewska
4. Pani Izabela Modzelewska-Koprzywa
5. Pan Stanisław Wilgatek
6. Pani Jadwiga Krystyna Bartoszevska
7. Pan Grzegorz Włodzimierz Bartoszevska
8. Pan Marcin Bartoszevska
9. Pan Robert Bartoszevska
10. Pani Urszula Pastuszek jako przedstawiciel ustawowy małoletniej Oliwii Pastuszek
11. Pani Urszula Pastuszek
12. Pani Weronika Pastuszek
13. Pan Jarosław Zenon Książek
14. Zarząd Powiatu Mińskiego
15. Gmina Halinów
16. a/a

Przygotowała: Katarzyna Całka
tel. 22 783 60 20 wew.147

sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Stępień,
nr upr. SW-86/2010,
członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181