

**DECYZJA NR 239/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 i 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku firmy P.P.H.U. Hela Stefan Makaruk na podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **rozbudowie mroźni i budowie budynku biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** na terenie działki nr ewid. 3/2 z obr. 15 w Karczewie. Teren ten oznaczono literami ABCDEFGHIA na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji w odległości:
 - 8m od granicy drogi gminnej Nr 271714W (ul. Jagodne),
 - 6m od granicy drogi gminnej Nr 270329W (ul. Armii Krajowej),
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDEFGHIA - maksymalnie do 60% (wskaźnik ten nie uwzględnia powierzchni dojeżdż, dojazdów i innych powierzchni utwardzonych na terenie inwestycji),
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna od 20%,
- d) szerokość elewacji frontowej (wzdłuż linii AI) budynku biurowego do 10m, mroźni do 16m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - do okapu, gzymsu lub attyki - budynku biurowego do 8m, mroźni do 11m, (wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem budynku). Dopuszcza się zaprojektowanie szczytów, lukarn, facjatek lub wykuszy wystających ponad wymaganą wysokość.
- f) geometria dachu budynków: kąt nachylenia od 5° do 35°; wysokość głównej kalenicy - budynku biurowego do 12m, mroźni do 12m; układ połaci dachowych: dach jedno- lub wielospadowy (w tym dwuspadowy); kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki - nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze, w związku z tym nie określa się tego kierunku.

2. Warunki wynikające z uzyskanych opinii i przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie - pismem z dnia 01.12.2021 r. znak: WI-1.747.6.25.2021.JB poinformował, że po przeprowadzeniu analizy spraw prowadzonych w Wydziale Infrastruktury, nie stwierdzono żeby przedmiotowa działka znajdowała się na obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).
- b) Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie w piśmie z dnia 04.11.2021 r. znak OR-DL.420.2.2021.235 nie wniósł uwag w sprawie przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie poinformował, że przedmiotowa działka znajduje się w odległości około 0,5km od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.
- c) Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie w piśmie z dnia 4.11.2021 r. znak: PSGWA.ZMSM.763.1196.21 poinformowała, że powyższa inwestycja: do działki ew. nr 3/2 obręb 15 w m. Karczew doprowadzone jest paliwo gazowe przyłączem DN 25 PE ś/c wybudowanym w 2013 r, L=ca 25 m, który włączony jest do

gazociągu średniego ciśnienia DN 50 stal, wybudowanym w 1990 r. w ul. Armii Krajowej w m. Karczew; b) dla ww. sieci gazowej wyznaczono strefy kontrolowane na czas eksploatacji została wyznaczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640, § 10. 1) strefa kontrolowana i wynosi ona 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi gazociągu)

- d) Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji w Warszawie w piśmie z dnia 10.12.2021 r. znak DE-DSW-DUW-WEW.7070.659.2021.2 poinformowały m.in., że nie zgłaszają uwag względem przedmiotowej inwestycji.
- e) PERN S.A. w piśmie z dnia 02.11.2021 r. znak TRNN.5117.000868.2021 poinformowało, że na terenie planowanej inwestycji nie występuje infrastruktura PERN S.A.
- f) PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa w piśmie z dnia 23.11.2021 r. znak L.dz./21346/RM/2021 poinformowała m.in., że lokalizacja budynku wymaga spełnienia następujących warunków:

- budynek należy zlokalizować od linii 15 kV w odległości poziomej od skrajnego przewodu min. 3,1 m, dla łatwo dostępnej części, oraz min. 2,1 m dla trudno dostępnej części budynku, natomiast w płaszczyźnie pionowej min. 5,1 m dla części dachu łatwo dostępnego i łatwo zapalnego, oraz min 3,6 m dla trudno dostępnego.

Odległości te muszą być zachowane w odniesieniu również do kominów, urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, anten, reklam, instalacji odgromowej, itp.

- przewody linii 15 kV przebiegające nad podwórzem, budynkiem oraz w tzw. zbliżeniu, muszą być zawieszane w obostrzeniu II⁰, a podpory linii znajdujące się na działce lub w odległości min 20 m od jej granic uziemione. Musi być zapewniony całodobowy nieskrępowany dostęp do słupów i linii, dla służb energetyki.

- metalowy dach oraz poręcze i barierki metalowe uziemić, aby uniknąć niebezpieczeństw związanych z przepływem prądów, które mogą indukować się w tych przedmiotach.

- prace pod linią 15 kV jak i w odległości do 5 m od przewodów prowadzić metodą tradycyjną bez użycia urządzeń przeładunkowych, dźwignic, olinowanego sprzętu zmechanizowanego itp.

- linie znajdujące się pod napięciem i prowadzenie prac budowlanych w ich pobliżu może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ze względu na niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym przy budowie i eksploatacji obiektów, należy ostrożnie operować długimi przedmiotami (np. deski, rury itp.) tj. tak, aby nie przekroczyć strefy 2,1 m od przewodów. Strefa ta nie może być naruszona przez najbardziej wysuniętą część ciała człowieka, trzymane przez niego narzędzia lub inne elementy.

- na terenie nieruchomości nie wolno składować materiałów wybuchowych lub niebezpiecznych pożarowo, lokalizować stacji paliw płynnych, gazowych itp.

- pod liniami elektroenergetycznymi i w jej pobliżu nie należy sadzić drzew wysokopniennych, których korony mogłyby zbliżyć się do linii na odległość powodującą utrudnienia w prawidłowym jej funkcjonowaniu.

- zabrania się pod liniami i w ich pobliżu zwałowania ziemi lub prowadzenia niwelacji terenu w odległości min. 4 m od nóg słupa, których następstwem byłoby zmniejszenie dotychczasowych odległości pionowych pomiędzy przewodami linii a poziomem terenu.

- prace należy prowadzić w oparciu o sporządzony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikację obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, zgodnie z art. 21 a. ustawy prawo budowlane.

W przypadku nie spełnienia powyższych zaleceń należy zwrócić się do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa ulica Marsa 94 w Warszawie-Rembertów o wydanie warunków usunięcia kolizji.

Jednocześnie, wyjaśniono, że PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, pozostawia ocenę spełnienia zaleceń zawartych w opinii Organom wydającym pozwolenie na budowę i nadzorującym proces budowlany.

3. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej - teren inwestycji posiada dostęp do dróg gminnych: Nr 270329W (ul. Armii Krajowej) i Nr 271714W (ul. Jagodne),
- b) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z dróg gminnych: Nr 270329W (ul. Armii

- Krajowej) i Nr 271714W (ul. Jagodne),
- c) parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników - 5 miejsc postojowych na 1000m² pow. produkcyjnej, w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić wyłącznie powierzchnię użytkową pomieszczeń produkcyjnych i biurowych pomijając powierzchnię użytkową komunikacji, pomieszczeń sanitarnych, kuchennych, socjalnych i gospodarczych, szatni, kotłowni itp.),
 - d) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej,
 - e) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym,
 - g) wody opadowe należy odprowadzać na własny teren,
 - h) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na usytuowanie pojemników na odpady i surowce wtórne.

4. Warunki realizacji inwestycji:

- a) w czasie realizacji inwestycji wymagane jest zawarcie umowy z firmą posiadającą zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbioru i transportu odpadów budowlanych i surowców wtórnych,
- b) w czasie realizacji inwestycji należy oczyszczać podwozia i koła samochodów przewożących ziemię pochodzącą z wykopów aby nie dopuścić do zanieczyszczenia dróg.

5. Warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.):

Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

6. Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.) i przepisów dotyczących ochrony przyrody:

- a) inwestycja jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W dniu 03.03.2021 r. Burmistrz Karczewa Decyzją Nr 5/2021 znak RGS.6220.11.2020.BJ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „ETAP I: budowa nowego budynku mroźni, ETAP II: budowa nowego budynku biurowego i po rozbiórce istniejącego budynku socjalno-biurowego, rozbudowa mroźni z etapu I na powierzchni, na której znajduje się obecnie budynek socjalno-biurowy, w wyniku czego nastąpi połączenie istniejącej mroźni z wybudowaną mroźnią w I etapie na działce nr ew. 3/2, obręb 15, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie”. Realizację przedmiotowego przedsięwzięcia należy dostosować do warunków wynikających z ww. decyzji,
- b) wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice własnej działki, oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego,
- c) roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom,
- d) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- e) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

7. Warunki wynikające z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.):

- a) osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do

którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Karczewa.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, użytkowników nieruchomości sąsiednich, a w szczególności: projektowana inwestycja nie może:

- a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

9.1 w celu ochrony urządzeń melioracji wodnych zobowiązuje się Inwestora do:

- przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji,
- ustalenia w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji,
- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,
- przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

9.2 zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.): właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

9.3 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:

- a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 1333 ze zm.),
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 869 z późn. zm.),
- c) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. 2019 r. poz. 1065),
- d) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
- e) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz.U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- g) ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego

- ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 247 z późn. zm.),
- h) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
 - i) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
 - j) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.),
 - k) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.),
 - l) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 195 z późn. zm.),
 - m) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zm.),
 - n) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
 - o) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124).
 - p) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

10. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:

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

11. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i 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 (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

W dniu 24.08.2021 r. Inwestor wystąpił do Burmistrza Karczewa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Pismem z dnia 21.10.2021 r. poinformowano strony o wszczęciu niniejszego postępowania. Po zawiadomieniu strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

W dniu 21.10.2021 r. skierowano pismo do instytucji w celu uzyskania informacji wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Pismem z dnia 30.11.2021 r. zawiadomiono strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego do rozstrzygnięcia sprawy. Po zawiadomieniu strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: (...); sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W myśl art. 59 ust. 1 ww. ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w razie zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu

użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Jak stanowi przepis art. 61 ust. 1 powołanej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono wokół wnioskowanej działki obszar analizowany i opracowano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zlokalizowana w tym obszarze zabudowa, pozwoliła na określenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczony obszar analizowany pozwolił na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie, a zlokalizowana w jego obrębie zabudowa umożliwiła określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja zgodna jest w zakresie funkcji z funkcją zabudowy istniejącej na analizowanym terenie - stanowi kontynuację funkcji na zasadach "dobrego sąsiedztwa" i będzie spełniać kryterium ładu przestrzennego oraz warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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


Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 i art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projekt decyzji sporządziła inż. K. Stankiewicz.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Burmistrza Karczewa. Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z art. 136 § 2 i 3 kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

- mapa sytuacyjna
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
Rozwoju Gospodarczego i Strategii

Kinga Stankiewicz

Otrzymują:

Wnioskodawca:

1. P.P.H.U. Hela Stefan Makaruk

Pozostałe strony postępowania:

- 1.
2. Gmina Karczew
3. Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska „MILKAR”
4. „SuperDrob” Zakłady Drobiarsko - Mięsne S.A. w Karczewie
5. Aa.

Sprawę prowadzi: Kinga Stankiewicz
pok. 42, tel. 022 780 65 16 wew. 106

Załącznik nr 2 część tekstowa

do decyzji Burmistrza Karczewa Nr 239/2021 z dnia 21.12.2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie mroźni i budowie budynku biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr ewid. 3/2 z obr. 15 w Karczewie.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588) wyznaczono wokół działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Zgodnie z tym rozporządzeniem na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ww. ustawy wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za front działki przyjęto odcinek AI.

Zlokalizowana w tym obszarze zabudowa, pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tak więc wyznaczenie jego granic w określonej wyżej wielkości jest wystarczające. Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie, a zlokalizowana w jego obrębie zabudowa, umożliwi określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenie warunków zabudowy na podstawie przyjętego obszaru analizowanego zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji.

I. Funkcja i opis obszaru.

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa: magazynowa, przemysłowa, biurowa, handlowa, usługowa, gospodarcza i mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana inwestycja jest zgodna ze sposobem zagospodarowania analizowanego obszaru i stanowi jej kontynuację. Istnieje zatem funkcja analogiczna i przynajmniej jedna zabudowana działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, aby ustalić sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

II. Cechy zabudowy istniejącej na analizowanym terenie:

Do szczegółowej analizy przyjęto działki spełniające kryterium ładu przestrzennego.

Tabela nr 1

L.p.	Nr działki	Powierzchnia działki	Typ zabudowy (funkcja)	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej kr. el. fr./ wysokość w kalenicy [m]
1	2/4, 2/6, 2/9, 8/10, 8/12, 8/14, 2/2, 2/3, 2/5, 8/16, 8/7, 8/9	26899	przemysłowo - biurowo - magazynowa	11053	41	13	12/12
2	4, 6, 7, 9/3	60862	przemysłowo - biurowo - magazynowo - handlowo - usługowa	24579	40	52	12/12
3	517/2, 518, 519	14875	przemysłowo - magazynowa	6306	42	28 67	8/8 8/9
4	14/7	17890	przemysłowo - magazynowo - handlowo - usługowa	1234	7	103	6/6
Średnia					32,5	53	9/9

Ad. § 4 ww. rozporządzenia - linia zabudowy na działkach zabudowanych w strefie analizowanej: odległość od dróg publicznych od 9m; przy czym odległości większe nie wynikają z potrzeby zachowania przepisów ustawy o drogach publicznych oraz kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy, lecz są wynikiem swobodnego kształtowania zagospodarowania działki.

Ad. § 5 ww. rozporządzenia - wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach zabudowanych w strefie analizowanej: średnio 32,5%. Wskaźnik ten nie uwzględnia powierzchni dojazdów i innych powierzchni utwardzonych na terenie działki, gdyż nie są one zinwentaryzowane na mapach geodezyjnych. Ze względu na rodzaj inwestycji i powierzchnię terenu inwestycji w decyzji ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 60% (wskaźnik ten nie uwzględnia powierzchni dojazdów i innych powierzchni utwardzonych na terenie działki). Uwzględniając wniosek Inwestora i wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy minimalną powierzchnią biologicznie czynną wyznacza się od 20%.

Ad. § 6 ww. rozporządzenia - szerokość elewacji frontowej budynku na działkach zabudowanych w strefie analizowanej średnio: 53m. Uwzględniając wniosek Inwestora w decyzji dopuszcza się przyjęcie szerokości elewacji frontowej (wzdłuż linii A1) budynku biurowego do 10m, mroźni do 16m.

Ad. § 7 ww. rozporządzenia - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku na działkach zabudowanych w strefie analizowanej od 6m do 12m, średnio: 9m. Uwzględniając wniosek Inwestora w decyzji dopuszcza się przyjęcie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - do okapu, gzymsu lub attyki budynku biurowego do 8m, mroźni do 11m. Wysokość ta mieści się w tolerancji wynikającej z obszaru analizy.

Ad. § 8 ww. rozporządzenia - geometria dachów budynków na działkach zabudowanych w strefie analizowanej: dachy płaskie, wielospadowe (w tym dwuspadowe) o kącie nachylenia od 5° do 35°. Wysokość budynku w kalenicy głównej średnio: 9m. W decyzji dopuszcza się przyjęcie wysokości w kalenicy głównej budynku biurowego do 12m, mroźni do 12m. Jest to maksymalna wartość z obszaru analizowanego. Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki - nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze.

Dopuszczenie wyższych parametrów niż średnia z obszaru analizowanego nie będzie zaburzało ładu przestrzennego i nie będzie miało negatywnego wpływu na układ urbanistyczny. W obecnych realiach funkcjonalno - ekonomicznych, przy ciągle zwiększających się normatywach funkcjonalno

– ergonomicznych, wzrastają wymagania odnośnie współczesnych standardów dla budynków biurowo - produkcyjnych. Różnica między średnią z obszaru analizowanego, a przyjętymi parametrami w decyzji jest nieuciążliwa w skali urbanistycznej.

III. Dostęp do drogi publicznej: teren inwestycji posiada dostęp do dróg gminnych: Nr 270329W (ul. Armii Krajowej) i Nr 271714W (ul. Jagodne).

IV. Istniejące uzbrojenie terenu - jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej,
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym,

V. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Teren inwestycji oznaczony literami ABCDEFGHIA 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), ponieważ inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych.

VI. Zgodność z przepisami odrębnymi:

– inwestycja jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W dniu 03.03.2021 r. Burmistrz Karczewa Decyzją Nr 5/2021 znak RGS.6220.11.2020.BJ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „ETAP I: budowa nowego budynku mroźni, ETAP II: budowa nowego budynku biurowego i po rozbiórce istniejącego budynku socjalno-biurowego, rozbudowa mroźni z etapu I na powierzchni, na której znajduje się obecnie budynek socjalno-biurowy, w wyniku czego nastąpi połączenie istniejącej mroźni z wybudowaną mroźnią w I etapie na działce nr ew. 3/2, obręb 15, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie”. Realizację przedmiotowego przedsięwzięcia należy dostosować do warunków wynikających z ww. decyzji.

– teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).

VII. Na podstawie uzyskanych opinii przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

VIII. Załącznik graficzny:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

Na mapie oznaczono:

1. Teren wnioskowany - czarną linią przerywaną z oznaczeniami ABCDEFGHIA.
2. Zasięg obszaru analizowanego - czarną linią przerywaną z kropką.
3. Budynek analizowany zakresowano.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy - czarną linią przerywaną z trójkątami.

IX. Wnioski:

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. 741 z późn. zm.). Istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej działki nr ewid. 3/2 z obr. 15 w Karczewie spełniającą wymogi określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 i art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. 741 z późn. zm.) projekt decyzji sporządziła inż. K. Stankiewicz.

RGS.6730.146.2021.KS

Z UD. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
Rozwoju Gospodarczego i Strategii
10
Michał Ciesielski

