

**DECYZJA NR 176/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonym w dniu 30.08.2023 r. oraz zmienionym i uzupełnionym w dniu 26.09.2023 r. przez Bunge Polska Sp. z o.o. reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Piotra Dobrowolskiego na podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie podziemnego zbiornika na olej opałowy o pojemności do 16,7m³ do zasilania istniejącej kotłowni na terenie działek nr ewid.: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/9, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/12, 8/14 i 8/16 z obr. 15 w Karczewie. Teren ten oznaczono literami od ABCDEFGHIJKLMA 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 tj.:
 - w odległości 10m od granicy dróg gminnych ul. Jagodne Nr 271714W i ul. Przemysłowej Nr 271716W,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami - nie dotyczy,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku - nie dotyczy,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - do okapu, gzymsu lub attyki - nie dotyczy,
- f) geometria dachu - nie dotyczy.

2. Warunki wynikające z przeprowadzonych opinii i uzgodnień :

- 1) Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia 04.12.2023 r., znak: WIR-I.747.6.12.2023.DM udzielił odpowiedzi w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie, Dział Zarządzania Majątkiem Sieciowym. Sekcja Ewidencji Majątku i Uzgodnień pismem z dnia 28.11.2023 r., znak: PSGWA.ZMSM.763.1329.2023 poinformowała: iż do dz. ew. nr 8/10 obręb 15 Karczew doprowadzone jest paliwo gazowe poprzez przyłącze dn 110 PE zlokalizowane w ul. Przemysłowej w Karczewie. Jednocześnie operator nie wniósł żadnych uwag do projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie podziemnego zbiornika na olej opałowy o pojemności do 16,7 m³ do zasilania istniejącej kotłowni na terenie dz. nr ew. 8/10 obręb 15 Karczew. 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) dla sieci gazowej dn 110 PE (obecne przyłącze) należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Szerokość stref kontrolowanych, o których mowa w „§ 10.1 dla w/w przyłącza w stosunku do planowanego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,5 m po obu stronach gazociągu. Ww. inwestycja nie znajduje się w obszarze zamierzenia inwestycyjnego PSG sp. z o.o. 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 2022 r. poz. 273 I 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt. 1 ww. Ustawy. Do

dz. ew. nr 8/10 z obrębu 15 Karczew było doprowadzone przyłącze gazowe dn. 50 stal Ww. przyłącze gazowe oraz gazociąg dn 63 PE w ul. Przemysłowej w Karczewie, do którego podłączony był przewód gazowy dn 50 stal, zostały odgazowane i wyłączone z eksploatacji.

3. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej - teren inwestycji posiada dostęp do dróg gminnych: ul. Jagodne i ul. Przemysłowej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym,
- c) wody opadowe należy odprowadzać na własny teren,
- d) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na usytuowanie pojemników na odpady i surowce wtórne.

4. Warunki realizacji inwestycji:

- a) w czasie realizacji inwestycji wymagany jest odbiór i transport odpadów budowlanych i surowców wtórnych z firmą posiadającą zezwolenie na prowadzenie działalności w tym zakresie,
- 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 2023 r. poz. 682 z późn. 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 2022 r. poz. 2556 ze zm.) i przepisów dotyczących ochrony przyrody:

- a) Burmistrz Karczewa Decyzją nr 3/2023 z dnia 19.07.2023 r., znak: RGS.6220.3.2023.BJ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu stalowego zbiornika podziemnego na olej opałowy o pojemności 16,7m³ i pojemności użytkowej 16m³ na działce nr ewid. 8/10, obręb 15, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie,
- 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.):

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 właściwego 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 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. 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057 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. 2022 r. poz. 1225),
- 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. 2022 poz. 1679 z późn. zm.),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze 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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),
- h) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- i) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- j) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.

- 633),
- k) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 2409 ze zm.),
 - l) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 338),
 - m) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1469 ze zm.),
 - n) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
 - o) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518),
 - p) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze 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 30.08.2023 r. Inwestor wystąpił do Burmistrza Karczewa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 26.09.2023 r. Inwestor uzupełnił i zmienił wniosek.

Pismem z dnia 20.10.2023 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania. Strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Pismem z dnia 15.11.2023 r. zwrócono się do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego i Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. 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.).

W sprawie niniejszej ma zastosowanie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Przepis art. 4 ust. 1 ustawy stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 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.

Na obszarze objętym wnioskiem Inwestora o ustalenie warunków zabudowy nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy dla planowanej inwestycji mogło nastąpić wyłącznie w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

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 - 6 ww. ustawy, organ wyznacza wokół wnioskowanej działki obszar analizowany i opracowuje analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z zastosowaniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od dokonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru otaczającego teren planowanej inwestycji. Powołując się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 14 lutego 2008r. (II SA/Rz 746/07) „(...) w przypadku zatem, kiedy organ z mocy ustawy (art. 61 ust. 3) zwolniony jest z obowiązku określania wymagań dotyczących nowej zabudowy w kontekście kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, odpada również konieczność wyznaczania granic obszaru analizowanego i dokonywania analizy (...)", i w związku z zastosowaniem powyższego, odstąpiono w niniejszym przypadku od dokonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sporządzenia załącznika graficznego obszaru otaczającego teren planowanej inwestycji, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 2003r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).

Na tej podstawie organ ograniczył się do zbadania zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego pod względem wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 3 - 6 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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

Pismem z dnia 07.12.2023 r. zawiadomiono strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego do rozstrzygnięcia sprawy. Strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

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 2023 r. poz. 977 ze 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 wniosek 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 wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

- załącznik graficzny,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
Rozwoju Gospodarczego i Strategii

Marcin Cielinski

Otrzymują:

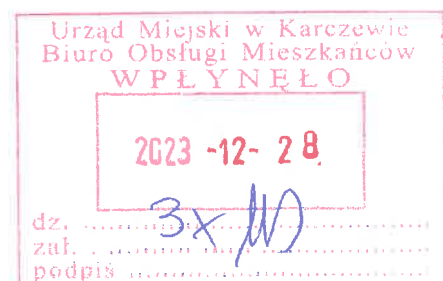
Wnioskodawca:

1. Bunge Polska Sp. z o.o. – pełnomocnik P. Piotr Dobrowolski 1

Pozostałe strony postępowania:

2. Gmina Karczew
3. Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska "Milkar" 2
4. Superdrob Zakłady Drobiarsko – Mięsne S. A. 3
5. aa.

Sprawę prowadzi: Kinga Stankiewicz
pok. 42, tel. (22) 780 65 16 wew. 106



**WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,**

o których mowa w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

do decyzji Burmistrza Karczewa Nr 176/2023 z dnia 27.12.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie podziemnego zbiornika na olej opałowy o pojemności do 16,7m³ do zasilania istniejącej kotłowni na terenie działek nr ewid.: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/9, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/12, 8/14 i 8/16 z obr. 15 w Karczewie.

Na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 ze zm.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589).

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

I. Rodzaj wnioskowanej inwestycji:

Wnioskodawca planuje budowę podziemnego zbiornika na olej opałowy o pojemności do 16,7m³ do zasilania istniejącej kotłowni na terenie działek nr ewid.: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/9, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/12, 8/14 i 8/16 z obr. 15 w Karczewie. Inwestor planuje posadowienie stalowego zbiornika na działce nr ewid. 8/10 z obr. 15 w Karczewie.

II. Stan prawny i faktyczny terenu:

- Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Teren inwestycji oznaczony literami od A do M obejmuje działki nr ewid.: nr ewid.: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/9, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/12, 8/14 i 8/16 z obr. 15 w Karczewie.

III. Spełnienie warunków dopuszczających wydanie decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Granice obszaru objętego analizą.

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 - 6 ww. ustawy, organ wyznacza wokół wnioskowanej działki obszar analizowany i opracowuje analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Powołując się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 14 lutego 2008r. (II SA/Rz 746/07) „(...) w przypadku zatem, kiedy organ z mocy ustawy (art. 61 ust. 3) zwolniony jest z obowiązku określania wymagań dotyczących nowej zabudowy w kontekście kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, odpada również konieczność wyznaczania granic obszaru analizowanego i dokonywania analizy (...)", i w związku z zastosowaniem powyższego, odstąpiono w niniejszym przypadku od dokonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sporządzenia załącznika graficznego obszaru otaczającego teren planowanej inwestycji, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 2003r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).

Na tej podstawie organ ograniczył się do zbadania zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego pod względem wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 3 - 6 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na charakter inwestycji - odstąpiono od przeprowadzenia analizy dotyczącej § 4, § 5, § 6, § 7, § 8 Rozporządzenia 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.

Analiza:

1. w zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy:

W sprawie objętej niniejszym postępowaniem zachodzi przypadek określony w art. 61 ust. 3 ww. ustawy, ponieważ przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się m.in. do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. w zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy:

W sprawie objętej niniejszym postępowaniem zachodzi przypadek określony w art. 61 ust. 3 ww. ustawy, ponieważ przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się m.in. do urządzeń infrastruktury technicznej.

3. w zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy:

Istniejące uzbrojenie terenu - jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

4. w zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy:

Teren inwestycji oznaczony literami od A do M (użytek Ba i dr), 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. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych.

5. w zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy:

- teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
- na terenie planowanej inwestycji ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w tym zabytki archeologiczne objęte ochroną na mocy przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
- teren planowanej inwestycji położony jest poza terenami górniczymi, terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonymi osuwaniem mas ziemnych,
- w dniu 19.07.2023 r. Burmistrz Karczewa Decyzją nr 3/2023, znak: RGS.6220.3.2023.BJ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu stalowego zbiornika podziemnego na olej opałowy o pojemności 16,7m³ i pojemności użytkowej 16m³ na działce nr ewid. 8/10, obręb 15, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie.

6. w zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy:

- 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

IV. Wnioski:

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy dla działek nr ewid. nr ewid.: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/9, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/12, 8/14 i 8/16 z obr. 15 w Karczewie spełniających 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) projekt decyzji sporządziła inż. K. Stankiewicz.

