

Brwinów, dnia 17.10.2008r.

NP-7331/M/65/08

**DECYZJA NR 226/2008  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kpa (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zmianami) art. 50 ust. 1, art.51 ust.1 pkt 2 oraz art.54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmian.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Arkadiusza Kosińskiego z dnia 26.05.2008r., dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przy ul. Piłsudskiego w Brwinowie, na działce nr ew.3/19 i 4/4 obr.4,

**u s t a l a m**

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie publicznego przedszkola z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz miejsc postojowych na działkach nr ew.3/19 i 4/4 obr.4 wraz ze zjazdem z ul. Piłsudskiego na teren działki nr ew.4/4 w Brwinowie.

**1.Opis inwestycji .**

**1.1.Ogólna charakterystyka projektowanej inwestycji:**

Inwestor przewiduje budowę przedszkola, projektowany jest budynek jednokondygnacyjny o wysokości do 5,5m, powierzchnia zabudowy do 1450 m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z miejscami postojowymi oraz zjazdem z drogi powiatowej na działkę nr ew.4/4 oraz z drogi gminnej nr ew.225 na teren działki nr ew.3/19.

**2.Stan faktyczny i prawny terenu.**

Na działce nr ew. 4/4 znajdują się budynki, które wchodziły w skład targowiska miejskiego, natomiast na działce nr ew.3/19 znajdują się ujęcia wód – studnie głębinowe.

Projektuje się wykonanie zjazdu na działkę nr ew.3/19 z drogi dojazdowej gminnej oznaczonej nr ew. 225 oraz wykonanie zjazdu z ul. Piłsudskiego na działkę nr ew.4/4.

Tereny ujęć wód w strefie stanowiska archeologicznego. Wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew.3/19 przebiega linia energetyczna średniego napięcia.

Ulica Piłsudskiego – droga powiatowa.

**3.Przewidywany wpływ na środowisko i zdrowie publiczne - wg wniosku.**

**4.Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ( na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zmian. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego–Dz. U. nr 164, poz.1588)**

- funkcja terenu – zabudowa usługowa, handlowa, mieszkaniowa – budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, budownictwo towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe,
- projektowaną zabudowę należy w sposób harmonijny wpisać w otoczenie – miejscową architekturę, kompozycję urbanistyczną i zieleni. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały ustalone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji,
- działka nr ew.3/19 posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, działka nr ew.4/4 wyłączona jest z klasyfikacji gleboznawczej.

**5.Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 5.1. Projekt budowlany musi być zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - ( Dz. U. Nr 75, poz.690 z dnia 15 czerwca 2002r., z późn. zmian.).
- 4.2. Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawa Budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2006r., nr 156, poz.1118, z późn. zm.).
- 5.3. Projekt budowlany (4 egz.) musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz.1133 z późn. zmian.).
- 5.4. Projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub na mapie jednostkowej przyjętej do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie ( Dz. U. Nr 25, poz.133). Treść mapy do celów projektowych zgodnie z ww. rozporządzeniem.  
Projekt zagospodarowania terenu winien uwzględniać inwentaryzację zieleni.  
W przypadku konieczności wycinki istniejących drzew nie owocowych należy uzyskać zgodę Inspektora d/s Ochrony Środowiska tut. Urzędu.
- 5.5. Projektowany obiekt musi odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, z dnia 16 czerwca 2003r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów ( Dz. U. Nr 121, poz.1138).
- 5.6. W przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą infrastrukturą należy uzyskać uzgodnienie przełożenia sieci w odpowiedniej jednostce specjalistycznej.
- 5.7. Linię zabudowy ustala się na podstawie §4 ust.4 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz.1588) – zgodnie z załącznikiem mapowym nr 1.
- 5.8. Projekt budowlany obiektu uzgodnić z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie, ul. Łączniczek AK 7 lub uzyskać uzgodnienie rzeczoznawcy ds. sanitarnych.
- 5.9. Projekt budowlany należy uzgodnić z rzeczoznawcą ds. p. poż, bhp i pip.
- 5.10. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Postanowieniu Nr 473/2008 z dnia 20.08.2008r. uzgodnił ( w zakresie archeologicznym ) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji, polegającej na budowie publicznego przedszkola z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz miejsc postojowych, przewidzianej do realizacji na działkach nr ew. 3/19 i 4/4 obr.4, położonych przy ul. Piłsudskiego w Brwinowie – zlokalizowanej na obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP-58-63/11, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1008/1153 dnia 15 stycznia 1973r.  
Planowana inwestycja i zmiana w dotychczasowym użytkowaniu terenu - możliwa do realizacji po przeprowadzeniu archeologicznych badań wykopaliskowych na w/w działce.  
Zezwolenia na prowadzenia badań archeologicznych (warunkujące uzyskanie pozwolenia na budowę) należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, ul. Jasna 10.

## **6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Podłączenie do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej.

Składowanie odpadów stałych w wyznaczonym miejscu ( osłona śmietnikowa ).

Odprowadzenie wód opadowych na własny teren oraz do kanalizacji deszczowej w ul. Piłsudskiego.

Projektuje się wykonanie zjazdu na działkę nr ew.3/19 z drogi dojazdowej gminnej oznaczonej nr ew. 225 oraz wykonanie zjazdu z ul. Piłsudskiego na działkę nr ew.4/4.

Należy uzgodnić wjazd na działkę z zarządcami drogi.

Należy zapewnić miejsca parkingowe na działce wg wskaźnika 3-5/10 zatrudnionych oraz 20/100 dzieci pismo z dnia 28.02.1996r. Kmv/55/1107/329/96 Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.

7. Zgodnie z art.53 ust.4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowana lokalizacja inwestycji celu publicznego uzyskała pozytywne uzgodnienie zawarte w :

- postanowieniu Nr 196/08 z dnia 23.07.2008r. Starosty Pruszkowskiego,
- postanowieniu Nr 195/08 z dnia 23.07.2008r. Zarządu Powiatu Pruszkowskiego.

#### **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

**8.1.**Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie uwzględniając istniejące zainwestowanie na działkach sąsiednich oraz uwzględniać ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich ( art.5 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane – tekst jednolity: Dz. U. z 2006r., nr 156, poz.1118, z późn. zmian.).

**8.2.**Ponadnormatywne oddziaływanie inwestycji nie może wykraczać poza teren działki własnej, pogarszać użytkowanie lub ograniczać zainwestowanie na działkach sąsiednich.

**8.3.**Inwestor nie może:

- wykonywać robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.

#### **9.Przebieg i szczegółowe warunki inwestycji liniowych:**

Zaopatrzenie w energię elektryczną wg warunków uzyskanych w Zakładzie Energetycznym w Pruszkowie, ul. Waryńskiego 4/6.

Warunki przyłączenia do sieci gazowej uzyskać z zarządcą sieci gazowej.

#### **10.Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:**

- 4 egz. projektu z opiniami i uzgodnieniami wykonanego przez osobę uprawnioną,
- kopię uprawnień projektanta wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej okręgowej izby samorządu zawodowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów ( Dz. U. z 2001r. nr 5 poz.42, z późn. zmian.),
- zapewnienie przydziału mocy i warunków przyłączenia do sieci energetycznej – Zakład Energetyczny,
- zapewnienie dostawy gazu - na warunkach szczegółowych zarządcy sieci gazowej,
- oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej (Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, ul. Kraszewskiego 14/16),
- niniejszą decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Granice obszaru objętego niniejszą decyzją , linie rozgraniczające teren inwestycji, linie zabudowy oraz granice i obszar stanowiska archeologicznego pod ochroną konserwatorską zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji i jej integralna część.

#### **Uzasadnienie**

Wniosek uwzględniono w całości.

#### **Niniejsza decyzja wygasa:**

- jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany i przedmiotowa decyzja jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

**Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych, stanowi jedynie podstawę do ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę.**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Senatorska 35, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W przypadku nie wniesienia odwołania przez którąkolwiek ze stron Organ stwierdza, że decyzja jest ostateczna w oparciu o zwrotne poświadczenia odbioru decyzji przez wszystkie strony postępowania.

**Załączniki:**

1. załącznik graficzny – otrzymuje wnioskodawca

**Otrzymują:**

1. Pan Arkadiusz Kosiński
2. Referat Inwestycyjno-Komunalny Urzędu Gminy Brwinów  
05-840 Brwinów, ul. Kościuszki 4a
3. Zarząd Powiatu Pruszkowskiego  
05-800 Pruszków, ul. Staszica 1



Z up. Burmistrza Gminy Brwinów  
p.o. **KIEROWNIK REFERATU**  
Planowania Przestrzennego

*[Signature]*  
mgr inż. arch. *[Signature]* Grzybczyk-Kostrzevska

a/a