



PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA

Pruszków dn. 20.10.2021 r.

L.dz. WPP.6733.13.2021

DECYZJA NR 17/L/2021

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Stosownie do przepisów art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miasta Pruszków w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia: budowa pochylni dla niepełnosprawnych przy Pałacyku Potulickich - Urząd Stanu Cywilnego na części działki nr ew. 485 obręb 23 położonej przy Pl. Jana Pawła II i ul. B. Prusa w Pruszkowie wraz z niezbędną infrastrukturą.

USTALAM

WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla zamierzenia: budowa pochylni dla niepełnosprawnych przy Pałacyku Potulickich - Urząd Stanu Cywilnego na części działki nr ew. 485 obręb 23 położonej przy Pl. Jana Pawła II i ul. B. Prusa w Pruszkowie na terenie oznaczonym literami ABCDA na załączniku graficznym do niniejszej decyzji wraz z niezbędną infrastrukturą.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

Rodzaj zabudowy - zieleni urządzonej parku miejskiego wraz z zabytkowym pałacem Potulickich

Funkcja zabudowy - obiekty kultury, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, obiekty służące rekreacji, zieleni parkowa, aleje, chodniki i infrastruktura niezbędna do obsługi zabudowy, obiekty usługowe służące wyłącznie obsłudze podstawowej funkcji terenu w szczególności pawilony ogrodowe, muszle koncertowe itp.

Drogi przyległe do terenu inwestycji - droga w klasie dróg powiatowych. Teren w pasie drogowym przeznacza się pod urządzenie jezdni, chodników, zieleni przyulicznej i pod infrastrukturę niezbędną do obsługi drogi i przyległych działek budowlanych.

I. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Przedmiotem inwestycji jest budowa pochylni dla niepełnosprawnych przy Pałacyku Potulickich - Urząd Stanu Cywilnego na części działki nr ew. 485 obręb 23 położonej przy Pl. Jana Pawła II i ul. B. Prusa w Pruszkowie.

Parametry pałacyku : wysokość, szerokość elewacji frontowej, wysokość gzymsu, wysokość kalenicy, geometria dachu pozostają bez zmian.

- linia zabudowy - wyznaczona na mapie stanowiącej załącznik graficzny do decyzji,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu ABCDA – max. 12%
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu ADCD – min. 50%
- szerokość elewacji frontowej pałacyku – ok. 23,0 m, bez zmian.
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pałacyku – ok. 8,20 m, bez zmian
- geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) - dach wielospadowy bez zmian, wysokość głównej kalenicy - ok. 10,50 m, bez zmian.

II. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75.1. Prawo Ochrony Środowiska).
- inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839)
- należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu, ewentualną wycinkę drzew należy uzgodnić z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wydziałem Ochrony Środowiska tut. urzędu. Zgoda na wycinkę może być uzależniona od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane miejsce albo zastąpienie drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z ustawą z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1098)
- w zakresie ochrony gruntów - ustala się, że działka posiadają oznaczenie użytków "Bz" w związku z czym nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej.
- Pałacyk Potulickich wraz z otoczeniem - działka nr ew. 485 ob. 23 wpisany jest do rejestru zabytków (Nr rej. 1089/491) i podlega ochronie prawnej Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 710 z późn. zm.) „prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru” a także „wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku” wymaga uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym istniejących dróg publicznych w zakresie niezbędnym do podłączenia projektowanego obiektu.

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę - wykorzystanie istniejącego przyłącza wodociągowego na warunkach określonych przez zarządcę sieci - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. Pl. Starynkiewicza 5, Warszawa,
2. w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych – wykorzystanie istniejącego przyłącza kanalizacyjnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. Pl. Starynkiewicza 5, Warszawa,
3. w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych - na warunkach dotychczasowych, z wykorzystaniem istniejącego na działce systemu odwadniającego, poprzez infiltrację do gruntu na terenie działki.
4. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – wykorzystanie istniejącego przyłączenia na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Pruszków ul. Waryńskiego 4/6,
5. w zakresie zaopatrzenia w gaz - nie przewiduje się przyłączenia do sieci gazowej.
6. w zakresie gospodarki cieplnej – wykorzystanie istniejącego podłączenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci – PGNiG Termika S.A., 05-800 Pruszków, ul. Waryńskiego 1.
6. przebieg infrastruktury i ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów i na Naradzie Koordynacyjnej w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie.
7. wywóz nieczystości stałych - przez Miejski Zakład Oczyszczania Pruszków ul. Bryły 4 lub inną wyspecjalizowaną jednostkę.
8. w zakresie komunikacji ustala się:
na warunkach dotychczasowych:
- obsługa działki z ul. B. Prusa
- projektowane wjazdy i ich lokalizację oraz obsługę komunikacyjną obiektu uzgodnić z zarządcą drogi.
- miejsca parkingowe - inwestycja nie przewiduje dodatkowych miejsc parkingowych
- wykorzystanie istniejących miejsc parkingowych w drogach gminnych.

IV. Wymagania dotyczące osób trzecich :

Obejmują w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Właściciel gruntu 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 oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Budynek i towarzyszące urządzenia budowlane należy sytuować od granic działek sąsiednich w odległościach przewidzianych przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r.; poz. 1065)

- realizacja inwestycji nie może pogorszyć istniejącego stanu zainwestowania wokół działki.
- w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji i której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki.

V. Inne przepisy mające zastosowanie:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.1333 z późn.zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz.U. z 2020r., poz .1609) oraz Polskie Normy i odpowiednie dla branży opracowania.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r.; poz. 1065)
4. Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010r., w sprawie ochrony p. pożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr. 109 z 2010r., poz. 719 z późn.zm.)
5. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 869).
6. Ustawa o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1376 z późn.zm.)
7. Ustawa z dn. 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r.; poz.1326)
8. Ustawa o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.470 z późn.zm.)
9. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021r. , poz. 710 z późn.zm.)
10. Ustawa z dn. 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 888 z późn.zm)
11. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016.,poz.124 z późn.zm.)

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji są przedstawione na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

W dniu 01.07.2021r. Gmina Miasto Pruszków złożyła wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie pochylni dla niepełnosprawnych przy Pałacyku Potulickich - Urząd Stanu Cywilnego na części działki nr ew. 485 obręb 23 położonej przy Pl. Jana Pawła II i ul. B. Prusa w Pruszkowie.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (t.j. Dz.U. 2021r., poz. 741 z późn. zm.) wykazała.

Decyzją objęty został obszar na którym planowana jest inwestycja celu publicznego dla którego brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 wyżej powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

Decyzją objęty został obszar na którym planowana jest inwestycja celu publicznego dla którego brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 wyżej powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy czym: lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Inwestycja realizowana będzie na terenie Parku Miejskiego im. Potulickich na części działki nr ew. 485 ob.23 Działka nr ew. 485 (ob.23) stanowi część Parku Miejskiego Potulickich, jest własnością Gminy Miasta Pruszków.

Nieruchomość posiada dostęp do ul. B. Prusa - droga powiatowa.

Na działce znajduje się Pałacik Potulickich wpisany wraz z otoczeniem do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Nr 1089/491).

Zabudowę w tej części miasta, w sąsiedztwie parku, stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, budynki usługowe wraz z zabudową towarzyszącą.

W ul. B. Prusa znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, ciepła, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa.

Teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa (art.61 ust.1), który na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym utracił moc. Zgodnie z ww. planem teren inwestycji położony jest w strefie centrum.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszkowa uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r., teren na którym projektuje się zamierzenie inwestycyjne określony został jako zespół zabytkowy znajdujący się w rejestrze zabytków.

Prowadząc postępowanie administracyjne:

- ustalono, że zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r., poz.1990 z późn.zm.) planowane przedsięwzięcie inwestycyjne w rozumieniu tej ustawy jest celem publicznym.

- w drodze obwieszczenia zawiadomiono o wszczęciu postępowania.

- pismem znak: WPP.6733.13.2021 z dnia 23.07.2021 r. powiadomiono inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego o wszczęciu postępowania administracyjnego, tym samym zapewniono im czynny udział w toczącym się postępowaniu administracyjnym art.10 Kpa) oraz ustalono termin do wypowiedzenia się w sprawie zebranych materiałów.

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag i zarzutów.

- ustalono, że inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.1839)

- ustalono, że teren inwestycji nie jest położony na terenie służącym realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt.3 i art. 48 w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1

Zgodnie z art. 60 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 pkt. 2, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowana inwestycja uzyskała pozytywne uzgodnienia:

- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - pismo znak: WN.5151.2.25.2021.JL z dnia 24.09.2021

- Zarządu Powiatu Pruszkowskiego, jako zarządcy dróg powiatowych - pismo o uzgodnienie wpłynęło do Starostwa Powiatowego w dn. 18.08.2021 r. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z art. 10 k.p.a. pismem znak: WPP.6733.13.2021r. z dnia 27.09.2021 r. zawiadomiono inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, o uzyskanych w trakcie postępowania uzgodnieniach i przygotowanym projekcie decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty i uwarunkowania postanowiono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja niniejsza wygasa jeżeli;

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygasnięcie decyzji stwierdza organ który ją wydał.

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

Zgodnie z art. 127a ustawy kodeks 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.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określić istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021r., poz.741 z późn.zm.)

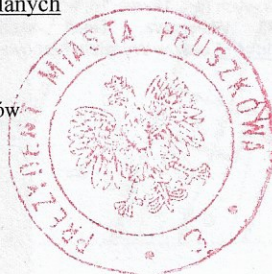
Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Pruszków Ul. Kraszewskiego 14/16; 05-800 Pruszków

2. Wydział Geodezji, Mienia i Estetyki Miasta w/m

3. a/a



Z up. Prezydenta Miasta
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PRUSZKOWA

Konrad Sipiera

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego;
ul. Jagiellońska 26; 03-719 Warszawa
2. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków
Ul. Nowy Świat 18/20; 00-373 Warszawa
3. Starosta Pruszkowski
Ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków
4. Wydział Realizacji Inwestycji wm.

Załączniki:

1. mapa skala 1:1000

Decyzję niniejszą otrzymałem dnia

(Podpis inwestora)

Wobec nie wniesienia odwołania w terminie
określonym w art. 129 § 2 Kpa
decyzja niniejsza jest ostateczna

Dnia.....podpis.

Administratorem Państwa danych osobowych przetwarzanych jest Urząd Miasta Pruszkowa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta. Kontakt: 05-800 Pruszków, ul. J.I. Kraszewskiego 14/16 tel. (22) 735-88-88 fax (22) 758-66-50 e-mail: administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych. Kontakt: iod@miasto.pruszkow.pl, telefonicznie 22 735 88 87. Podstawę do przetwarzania danych osobowych stanowi realizacja obowiązku prawnego, wynikająca z w związku z art. 4 .2; art. 50.1; art. 51.2; art. 53.1; 53.4 oraz 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Macie Państwo prawo do realizacji praw wynikających z ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (art. 15; art. 16; art. 18, z zastrz. art. 18 ust. 2) oraz do wniesienia skargi do Organu nadzorczego – PUODO, ul. Stawki 2; 00-193 Warszawa. Tekst szczegółowej klauzuli informacyjnej, dostępny jest na stronie: <http://pruszkow.bip.gmina.pl/index.php?id=410> oraz w Wydziale Planowania Przestrzennego w UM Pruszkowa.

