

PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA

AB.6733.2.2013

Pruszków dnia 19.04.2013r.

**DECYZJA NR 6/L/2013
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Stosownie do przepisów art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U. z 2013r., poz. 267) oraz art. 4 ust. 2 pkt.1, art.50 ust.1, art. 51 ust.1 pkt.2, art.54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 2012r, poz.647 z późn. zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku : Komendy Stołecznej Policji w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na rozbudowie Komendy Powiatowej Policji w Pruszkowie na działkach nr ew. 81/1, 81/2 (ob.23) położonych przy ul. Kraszewskiego w Pruszkowie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**USTALAM
WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

w związku z rozbudową Komendy Powiatowej Policji w Pruszkowie na działkach nr ew. 81/1, 81/2 (ob.23) położonych przy ul. Kraszewskiego w Pruszkowie, na terenie oznaczonym literami ABCDA na załączniku graficznym do niniejszej decyzji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

Rodzaj zabudowy - zabudowa usługowa.
Funkcja zabudowy - budynki administracyjno - biurowe w zabudowie śródmiejskiej, budynki pomocnicze dla zabudowy podstawowej, drogi, chodniki, parkingi naziemne i podziemne, zieleni i infrastruktura niezbędna do obsługi zabudowy.

Drogi przyległe do terenu inwestycji - drogi publiczne w klasie dróg powiatowych i gminnych. Teren w pasie drogowym przeznaczony 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

- linia zabudowy - wyznaczona na mapie stanowiącej załącznik graficzny do decyzji
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%
- szerokość elewacji frontowej CD od strony ul. Lipowej – max. 60,0m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – gzymsu – max. 16,0m
- geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połąci dachowych – dach płaski
- architektura budynku powinna podkreślać charakter miejsca i otoczenia;
- nakazuje się wykonanie badań geologiczno - inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi.

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - przestrzenne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (Art.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Szczegółowe rozwiązania rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2003r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.), oraz ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. Nr 243 z 2010r., poz.1623 z późn. 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 (Dz.U.Nr 213, poz. 1397)
- należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu , ewentualną wycinkę drzew należy uzgodnić z 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 art. 83 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz. U. z 2009r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zmian.)
- w zakresie ochrony gruntów – ze względu na klasyfikację użytku „Bi” nie ustala się obowiązku uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej
- teren nie jest objęty ochroną konserwatorską i archeologiczną.

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 podłączenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji – wstępne warunki techniczne znak: DRZ -WWT/ 660/ 840 / 83502/13/730 z dn. 25.02.2013r.

116a

Wpł. dn. 06.05.2013
 Nr 998/13 zat. 11/1

Wpł. dn. 2013-04-29
 (01) Nr zat.

2. w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych – wykorzystanie istniejącego podłączenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci – Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji - znak: DRZ -WWWT/ 660/ 840 / 83502/13/730 z dn. 25.02.2013r.
3. w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych - ustala się, że wody opadowe odprowadzone będą do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicach Kraszewskiego i ul. Lipowej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę sieci – Wydział Inwestycji, Remontów i Infrastruktury Technicznej Urzędu Miejskiego w Pruszkowie. - pismo znak: WI.702.3.1.19.2013 z dn. 15.03.2013r.
4. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny W-wa Teren, Pruszków ul. Waryńskiego 4/6 – warunki przyłączenia nr 13/R1/01618, 13/R1/02798 z dn. 28.02.2013r.
5. w zakresie zaopatrzenia w gaz - nie przewiduje się przyłączenia obiektu do sieci gazowej
6. przebieg infrastruktury i kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów i w ZUD.
7. wywóz nieczystości stałych - przez Miejski Zakład Oczyszczania Pruszków ul. Bryły 4 lub inną wyspecjalizowaną jednostkę.
8. w zakresie komunikacji ustala się:
 - obsługa działki z ulicy Lipowej
 - projektowane wjazdy i ich lokalizację oraz usytuowanie miejsc postojowych w ulicy uzgodnić z zarządcą drogi.
 - miejsca parkingowe wg. wskaźnika 20/1000 m² powierzchni użytkowej.
 - dopuszcza się budowę miejsc postojowych w ulicy Lipowej na długości działek inwestycyjnych na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.
 - ustala się budowę miejsc postojowych w układzie prostokątnym do jezdni ul. Lipowej
 - należy przełożyć chodnik, ogrodzenie realizować w linii ściany budynku.

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 (Dz.U.Nr 75, poz.690 z późn. zmian.)

- 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. Nr 243 z 2010r., poz.1623 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012r., poz .462) oraz Polskie Normy i odpowiednie dla branży opracowania.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75 z 15 czerwca 2002r., poz. 690 z późn. zm).
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.)
5. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. Nr 178, z 2009r. poz.1380 z późn.zm.).
6. Ustawa o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. Nr 151 z 2009r. poz. 1220 z późn. zm.).
7. Ustawa z dn. 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.Nr 121 z 2004r.; poz.1266 z późn. zm.)
8. Ustawa o drogach publicznych (t.j. Dz.U.Nr 19 z 2007r.,poz. 115 z późn. zm.)
9. Ustawa z dn. 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U.Nr 239 z 2005r., poz. 2019 z późn. zm.)
10. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43, poz. 430 z późn. zm.)
11. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995r w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. Nr 25 z 1995r., poz 133).

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

UZASADNIENIE

W dniu 18.02.2013r. Komenda Stołeczna Policji złożyła wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na rozbudowie Komendy Powiatowej Policji na działkach nr ew. 81/1, 81/2 (ob.23) przy ul. Kraszewskiego w Pruszkowie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust.3 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 2012r, poz.647 ze zm.) wykazała.

Teren inwestycji położony jest w Pruszkowie w kwartale ulic: Kraszewskiego – Lipowa – Kopernika – Hubala.

1166

Działki znajdują się na terenie zabudowy śródmiejskiej. Część zabudowy stanowią budynki o funkcji mieszkalno – usługowej IV – V kondygnacyjne z połowy XX wieku o różnym stopniu wyeksploatowania. Część zabudowy stanowi zabudowa usługowa o funkcji handlowej o zróżnicowanych gabarytach oraz budynki administracji publicznej IV -V kondygnacyjne. Działki inwestycyjne zabudowane są obiektami administracyjno – biurowymi oraz budynkiem garażowym przeznaczonym do rozbiórki. Działki nr ew. 81/1, 81/2 (ob.23) – własność Skarb Państwa (Powiat Pruszkowski.) Działki posiadają dostęp do ul. Lipowej – drogi gminnej, Kraszewskiego – droga powiatowa. Ulica Kraszewskiego – droga powiatowa, na podstawie umowy użyczenia z dn. 28.11.2007r. przekazana została w użytkowanie Miastu Pruszków. W ul. Kraszewskiego, ul. Lipowej znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, 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. 67ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym utracił moc.

Zgodnie z ww. planem działki położone są 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 strefa programów centrotwórczych – główny ośrodek miasta tereny zainwestowane.

Wydział Architektury prowadząc postępowanie administracyjne:

- ustalił, że zgodnie z art. 6 ust.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. Nr 102 z 2010r., poz. 651 z późn.zm.) planowane przedsięwzięcie inwestycyjne - rozbudowa Komendy Powiatowej Policji w rozumieniu tej ustawy jest celem publicznym.
- w drodze obwieszczenia zawiadomił o wszczęciu postępowania.
- pismem znak:AB.6733.2.2013 z dnia 25.02.2013r. powiadomił inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego o wszczęciu postępowania administracyjnego tym samym zapewnił im czynny udział w toczącym się postępowaniu administracyjnym (art. 10 Kpa) oraz ustalił 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 (Dz.U.Nr 213, poz. 1397).
- 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. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowana inwestycja uzyskała pozytywne uzgodnienia:

- Wydziału Inwestycji, Remontów i Infrastruktury Technicznej Urzędu Miejskiego w Pruszkowie w zakresie jako zarządca dróg gminnych w odniesieniu do terenu przyległego do pasa drogowego – ul. Lipowa, ul. Kraszewskiego – pismo znak: WI. 721.9.41.2013 z dnia 06.03.2013r.

Zgodnie z art. 10 k.p.a. pismem znak: AB.6733.2.2013 z dn. 03.04.2013r. 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.

Projektowana inwestycja realizowana jest ze względu na konieczność dostosowania obiektu do obecnych wymogów użytkownika. 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.
- Wygąśnięcie 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.

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.z 2012r, poz.647 z późn. zm.)

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych

Otrzymują:

1. Komenda Stołeczna Policji
ul. Nowolipie 2; 00-150 Warszawa
2. Starostwo Powiatowe w Pruszkowie
ul. Drzymały 30; 05-800 Pruszków
3. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w/m
a/a



z up. Prezydenta Miasta
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PRUSZKOWA

inż. Andrzej Kurzela

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego
ul. Brechta 3; 03-472 Warszawa

Załączniki:

1. mapa skala 1:1000

Decyzję niniejszą otrzymałem dnia

(Podpis inwestora)

Wobec nie wniesienia odwołania w terminie określonym w art. 129 § 2 Kpa, Prezydenta Miasta decyzja niniejsza jest ostateczna.
Dnia 19.05.2013 r. p.d. Wydziału Architektury i Urbanistyki
gospodarowania Przestrzennego

mgr inż. arch. Krystyna Sławińska

AKC