

UiA.....2025.

Piaseczno, dnia2025

(z a ł ą c z n i k n r 4)

W Z Ó R - D E C Y Z J A N r / 2 0 2 5

Na podstawie: art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art.61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 ., poz. 1130) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku inwestora

- z dnia....., L. dz. PP.....2025/UA,
- inwestor:.....
- pełnomocnik:.....

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie *budynku mieszkaniowego jednorodzinnego* na dz. ew. nr.....obręb....., gmina Piaseczno

Inwestycja ma być zlokalizowana w granicach określonych liniami rozgraniczającymi w obrysie:
A-B-C-D, wg załącznika graficznego nr 1 niniejszej decyzji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji wymaga spełnienia następujących szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Projektowane przeznaczenie terenu:

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

2. Zakres inwestycji:

- *budowa budynku mieszkaniowego jednorodzinnego.*

3. Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb użytkowania zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
- 3) Przyjęto maksymalną intensywność zabudowy –
- 4) Przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy –.....;
- 5) Przyjęto minimalną nadziemną intensywność zabudowy –.....;
- 6) Przyjęto udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż.....%.
- 7) Szerokość elewacji frontowej:m;
– budynku mieszkaniowego: odm do.....m;
- 8) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych –
- 9) Przyjęto wysokość zabudowy:.....m.
– budynku mieszkaniowego od (min).....m do (maks).....m;
- 10) Przyjęto układ połączeń dachowych:
– budynku mieszkaniowego: jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połączeń od° do°;

- 11) Kierunek głównej kalenicy dachu - *równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu działki*;
- 12) Przyjęto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki inwestora –%;
- 13) Minimalna liczba miejsc postojowych – miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 14) Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- 15) Szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2024 r., poz. 726 t. j.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t. j.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Inwestycja położona jest w granicach *Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie którego obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 z 2007 r., poz. 870, ze zm.)*;
- 2) Należy uwzględnić warunki wynikające z innych obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) Teren planowanej inwestycji jest położony na gruntach *rolnych na sadach S-RIVb, S-RV oraz gruntach zabudowanych B, na które to grunty nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze*;
- 5) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem:
 - 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. Ustalenia obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul.dz. ew. nr poprzez drogę wewnętrzną dz. nr ew.....;
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – *z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej*,
- 3) Zaopatrzenie w wodę – *z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej*,
- 4) Ścieki sanitarne – *do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe*,
- 5) Zaopatrzenie w gaz – *z projektowanego przyłącza do sieci gazowej*,
- 6) Zaopatrzenie w ciepło – *z projektowanego indywidualnego źródła ciepła*,
- 7) Odprowadzanie wód opadowych – *wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzane są do gruntu na działkę własną*.

6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, użytkowników nieruchomości sąsiednich, a w szczególności przed:
 - a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej a także prawa przejazdu i przejścia,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektroenergetycznej 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.
- 2) Zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

7. Uzgodnienia projektu decyzji

Przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu wnioskowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1, a mianowicie:

- Starostą Piaseczyńskim – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych
- Spółką Celową do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody

W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa a art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnień nie zachodziła.

Brak uzgodnienia projektu decyzji któregośkolwiek organu, skutkuje odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu.....r. Pan/Pani.....złożył/a wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkaniowego jednorodzinnego na terenie działki ew. nr....., w obrębie ew....., Gmina Piaseczno.**

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Żadna ze stron *nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.*

Dla obszaru objętego wnioskiem Gmina Piaseczno nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie obiektów budowlanych lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, w przypadku braku planu miejscowego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Przy jej przygotowaniu bada się przesłanki warunkujące wydanie decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1-6 ustawy), uwzględniając warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych oraz dokonuje się badania stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 ustawy).

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza, po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 pkt. 1 ust 1-6 ww. ustawy:

- 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 – warunek spełniony;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony;
- 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 – warunek spełniony;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony.
- 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 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – warunek spełniony;

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z organami i instytucjami wymienionymi w pkt.7. Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno - stosownie do art. 65 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, na terenie objętym niniejszą decyzją,
- b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- d) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 §1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 i art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725. j.).

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie.

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Otrzymują:

1. Adresy osób fizycznych wg załącznika niepublikowanego.
2. aa.

Załączniki do decyzji:

Zał. nr 1- część graficzna decyzji - skala 1:1000,

Zał. nr 2- część tekstowa analizy,

Zał. nr 3- część graficzna analizy – skala 1:1000

Projekt decyzji przygotował/a:

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Atli-

