

RGS.6730.90.2024.SK

**DECYZJA NR 83/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 i 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku firmy RM Logistyka 5 Sp. z o. o. reprezentowanej przez Pana Pawła Kubickiego podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi na działkach Nr ew. 899, 900, 901, 902, 903/2, 904, 905/2, 906/2, 907, 908, 909/2, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947/1, 947/2, 948/1, 948/2, 948/3, 949, 950/1, 950/2, 950/3, 951, 952, 953/1, 953/2, 953/3, 953/4, 954/1, 954/2, 954/3, 955/1, 955/2, 955/3, 956/1, 956/2, 957/1, 957/2, 958/1, 958/2, 959/1, 959/2, 960/1, 960/2, 961/1, 961/2, 962/1, 962/2, 963/1, 963/2, 964/1, 964/2, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, obr. Całowanie, gm. Karczew oraz na częściach działek Nr ew. 928, 929, 930, 931, 932, obr. Całowanie, gm. Karczew. Teren ten oznaczono literami ABCDEFGHIJKLMNOPRA na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem mapowym do niniejszej decyzji – 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej Nr 270320W (działka Nr ew. 152/3 i 152/4, obr. Całowanie, gm. Karczew),
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDEFGHIJKLMNOPRA – maksymalnie do 83,2% łącznie z powierzchniami utwardzonymi, dojazdami i dojściami, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – od 16,8%,
- c) w przypadku kolizji odległość projektowanej inwestycji od linii energetycznej ustalić z gestorem sieci przy sporządzaniu dokumentacji przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę,

1A. Hala Nr 1 z przestrzeniami socjalno – biurowymi:

- a) szerokość elewacji frontowej obiektu (wzdłuż linii ABCD) – do 395 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do okapu, gzymsu lub attyki obiektu do 20 m,
- c) geometria dachu: kąt nachylenia od 1° do 3°; wysokość głównej kalenicy budynku do 20 m; układ połaci dachowych: dach płaski, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze, w związku z tym nie określa się tego kierunku.

1B. Hala Nr 2 z przestrzeniami socjalno – biurowymi:

- a) szerokość elewacji frontowej obiektu (wzdłuż linii ABCD) – do 260 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do okapu, gzymsu lub attyki obiektu do 20 m,
- c) geometria dachu: kąt nachylenia od 1° do 3°; wysokość głównej kalenicy budynku do 20 m; układ połaci dachowych: dach płaski, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze, w związku z tym nie określa się tego kierunku.

1C. Portiernia:

- a) szerokość elewacji frontowej obiektu (wzdłuż linii ABCD) – do 10 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do okapu, gzymsu lub attyki obiektu do 5 m,
- c) geometria dachu: kąt nachylenia od 1 do 3°; wysokość głównej kalenicy budynku do 5 m; układ połączeń dachowych: dach płaski, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze, w związku z tym nie określa się tego kierunku.

1D. Pompownia ze zbiornikiem pożarowym:

- a) szerokość elewacji frontowej obiektu (wzdłuż linii ABCD) – do 23 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do okapu, gzymsu lub attyki obiektu do 12 m,
- c) geometria dachu: kąt nachylenia od 1 do 3°; wysokość głównej kalenicy budynku do 12 m; układ połączeń dachowych: dach płaski, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie jest cechą charakterystyczną zabudowy w analizowanym obszarze, w związku z tym nie określa się tego kierunku.

1E. Zbiornik retencyjny:

- a) naziemny lub podziemny o pojemność nie mniejszej niż 7500 m³.

2. Warunki wynikające z uzyskanych opinii i przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Starosta Otwocki postanowieniem z dnia 21 marca 2025 roku, znak: OŚ.6123.259.2025.AG postanowił uzgodnić projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- b) Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 19 lutego 2025 roku, znak: WA.5151.17.7.2025.SB uzgodnił projekt decyzji w zakresie konserwatorskim,
- c) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku – zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin uzgodnienia upłynął 04 marca 2025 roku,
- d) Zarząd Zlewni w Warszawie – zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin uzgodnienia upłynął 04 marca 2025 roku,
- e) PGE Dystrybucja S.A., pismem z dnia poinformował, iż na działkach znajduje się linia kablowa średniego napięcia 15kV. Wnioskodawca winien wystąpić do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa o wydanie warunków usunięcia kolizji lub w przypadku braku kolizji z linią SN o
- f) W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zachodzi konieczność uzgodnienia.
- g) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy inwestycja nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ funkcję tego organu pełni Burmistrz Karczewa.

3. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej: Nr 270320W – działka Nr ew. 152/3 i 152/4, obr. Całowanie, gm. Karczew oraz po działkach 903/1, 905/1, 906/1 i 909/1, obr. Całowanie, gm. Karczew.
- b) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z drogi gminnej: Nr 270320W – działka Nr ew. 152/3 i 152/4, obr. Całowanie, gm. Karczew,
- c) parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników – 620 miejsc postojowych łącznie, z czego maksymalnie 470 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, maksymalnie 10 miejsc dla pojazdów ciężarowych i dostawczych oraz maksymalnie 140 miejsc postojowych w dokach, liczone proporcjonalnie do powierzchni zarówno dla Hali nr 1 jak i Hali nr 2 z przestrzeniami socjalno-biurowymi,
- d) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i/lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, docelowo do kanalizacji miejskiej lub do ciekłu Dopływu spod Warszówki (na podstawie odrębnych zezwoleń) – zgodnie z decyzją Nr 2/2024 z dnia 17 stycznia 2024 roku o środowiskowych uwarunkowaniach
- e) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym,

- g) wody opadowe należy odprowadzać na własny nieutwardzony teren, na własny teren inwestycji do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub nadmiar wód opadowych stopniowo odprowadzać ze zbiornika/zbiorników retencyjnych do cieku wodnego „Dopływ spod Warszówki” – po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych na dachach i ich odparowywanie,
- h) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na usytuowanie pojemników na odpady i surowce wtórne.

4. Warunki realizacji inwestycji:

- a) w czasie realizacji inwestycji wymagane jest zawarcie umowy z firmą posiadającą zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbioru i transportu odpadów budowlanych i surowców wtórnych,
- 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 725):

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 54) i przepisów dotyczących ochrony przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.):

- a) inwestycja ujęta jest w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W dniu 17 stycznia 2024 roku Burmistrz Karczewa Decyzją Nr 2/2024, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalił „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek ewidencyjnych nr 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie oraz postanowieniem Burmistrza Karczewa z dnia 19 czerwca 2024 roku sprostował z urzędu omyłkę pisarską w decyzji Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalającą „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych Nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek

ewidencyjnych nr 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie". Realizację przedmiotowego przedsięwzięcia należy dostosować do warunków wynikających z w/w decyzji,

- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292):

Na części terenu planowanej inwestycji znajduje się obszar zabytku archeologicznego Nr AZP 61-69/58. Wykonanie robót ziemnych (wykopów) związanych z realizacją ww. inwestycji na terenie stanowiska może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego.

Zgodnie z treścią art. 31, ust. 1a pkt. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala konserwator zabytków w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Do wniosku o określenie zakresu i rodzaju badań archeologicznych inwestor winien dołączyć projekt budowlany lub też program planowanych prac, aby MWKZ mógł ocenić stopień i rodzaj ingerencji w zabytek archeologiczny i właściwie określić niezbędny zakres i rodzaj badań archeologicznych.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może:

- a) pozbawiać osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczać 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze 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,

– realizacji zapisów Decyzji Burmistrza Karczewa Nr 2/2024 z dnia 17 stycznia 2024 roku, zmienionej Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ w zakresie dotyczącym urządzeń melioracji wodnych i ochrony wód.

9.2 Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r., poz. 275),
- c) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225 ze zm.),
- d) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463),
- e) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 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 (Dz. U. 2024 r., poz. 1112),
- h) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.),
- i) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
- j) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290),
- k) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
- l) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 416),
- m) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- n) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320),
- o) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518),
- p) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r, o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145).

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 nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- c) jeżeli inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane;
- d) 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 24 maja 2024 roku Inwestor wystąpił do Burmistrza Karczewa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, oprócz ustawowo wymaganymi dokumentami Inwestor załączył:

- Decyzję Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalającą „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji

przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych Nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek ewidencyjnych nr 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie;

- Postanowienie Burmistrza Karczewa z dnia 19 czerwca 2024 roku prostujące z urzędu omyłkę pisarską w decyzji Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalającą „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych Nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek ewidencyjnych nr 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie;
- Decyzję Nr 6/2023 Starosty Otwockiego z dnia 06 czerwca 2023 roku, znak: AB.6740.DR.3.2023.MBA zezwalającą na realizację inwestycji drogowej, w tym zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany dla inwestycji pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej Nr 270320W w miejscowości Całowanie, gm. Karczew”;
- Postanowienie Starosty Otwockiego z dnia 28 czerwca 2023 roku prostujące z urzędu Decyzję Starosty Otwockiego Nr 6/2023 z dnia 06 czerwca 2023 roku, znak: AB.6740.DR.3.2023.MBA,
- Decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 01 lutego 2024 roku, znak: DOK-1.772.241.2023.DK ustalającą linię lewego i prawego brzegu cieku naturalnego pn. „Dopływ spod Warszówki”, którego koryto znajduje się na działkach Nr ew. 947, 948, 950, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie, zgodnie z załącznikiem Nr 1 tej, tj. „Mapa z projektem podziału części nieruchomości KW WA10/00032306/4 opracowanym w trybie art. 220 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne”, sporządzoną w skali 1:500, według charakterystycznych punktów granicznych linii brzegu oznaczonych numerami z przyporządkowanymi współrzędnymi.

Decyzja Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalającą „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych Nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916,

917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek ewidencyjnych Nr ew. 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie oraz Postanowienie Burmistrza Karczewa z dnia 19 czerwca 2024 roku prostujące z urzędu omyłkę pisarską w decyzji Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalającą „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych Nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek ewidencyjnych nr 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie różnią się od określonego zakresu inwestycji we wniosku o ustalenie warunków zabudowy, jednakże różnice te nie mają wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowego postępowania.

Decyzja Nr 6/2023 Starosty Otwockiego z dnia 06 czerwca 2023 roku, znak: AB.6740.DR.3.2023.MBA zezwalająca na realizację inwestycji drogowej, w tym zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany dla inwestycji pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej Nr 270320W w miejscowości Całowanie, gm. Karczew oraz postanowienie Starosty Otwockiego z dnia 28 czerwca 2023 roku prostujące z urzędu decyzję Starosty Otwockiego Nr 6/2023 z dnia 06 czerwca 2023 roku, znak: AB.6740.DR.3.2023.MBA, załączone zostały, aby potwierdzić fakt, na podstawie którego działki 903, 905, 906 i 909, obr. Całowanie, gm. Karczew zostały podzielone na działki Nr 903/2, 905/2, 906/2 i 909/2, obr. Całowanie, gm. Karczew. Nastąpiło to w trakcie procedury uzyskiwania decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania, która to procedura w znacznym stopniu wstrzymywana była przez oczekiwanie na opinie i uzgodnienia innych organów.

Kolejno, Decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 01 lutego 2024 roku, znak: DOK-1.772.241.2023.DK ustalającą linię lewego i prawego brzegu ciek naturalnego pn. „Dopływ spod Warszówki”, którego koryto znajduje się na działkach Nr ew. 947, 948, 950, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do tej decyzji, tj. „Mapa z projektem podziału części nieruchomości KW WA10/00032306/4 opracowanym w trybie art. 220 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne”, sporządzoną w skali 1:500, według charakterystycznych punktów granicznych linii brzegu oznaczonych numerami z przyporządkowanymi współrzędnymi załączona została, aby potwierdzić fakt, na podstawie którego działki Nr ew. 947, 948, 950, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963 i 964, obr. Całowanie, gm. Karczew zostały podzielone na działki Nr 947/1, 948/1, 950/1, 953/1, 954/1, 955/1, 956/1, 957/1, 958/1, 959/1, 960/1, 961/1, 962/1, 963/1 i 964/1, obr. Całowanie, gm. Karczew. Obowiązek wydzielenia działek pod „Dopływ spod Warszówki” został narzucony na Inwestora przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w celu zrzutu wód opadowych. Decyzja wydana została po wydaniu Decyzji Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalającą „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. Tym samym inwestor nie miał możliwości korekty złożonego wniosku gdyż wiązałoby się to z koniecznością ponownienia procedury środowiskowej, a wprowadzone zmiany wynikające z Decyzji Ministra Infrastruktury

z dnia 01 lutego 2024 roku, znak: DOK-1.772.241.2023.DK nie mają wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania.

Pismem z dnia 28 czerwca 2024 roku oraz 17 lipca 2024 roku poinformowano strony o wszczęciu niniejszego postępowania. Po zawiadomieniu strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w dniu 28 czerwca 2024 roku podano do publicznej informacji zawiadomienie o wszczęciu postępowania. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania umieszczono na tablicy Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Karczewie.

Inwestor w dniu 06 sierpnia 2024 roku złożył pismo o przedłożeniu aktualnych map zasadniczych.

W dniu 08 października 2024 roku wpłynęło pismo o zmianę wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy. Zmiana dotyczyła parametru zbiornika retencyjnego.

Organ w dniu 14 października 2024 roku zawiadomił wszystkie strony postępowania o zmianie wniosku.

W dniu 22 listopada 2024 roku Inwestor kolejny raz zmienił wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy. Zmiana dotyczyła terenu inwestycji objętego wnioskiem.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania i zmianie wniosku z dnia 04 grudnia 2024 roku powiadomiono wszystkie strony postępowania. Po zawiadomieniu strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 17 lutego 2025 roku wysłano projekt decyzji do uzgodnienia oraz z dnia 12 marca 2025 roku wysłano poprawiony projekt decyzji do uzgodnienia:

Starosta Otwocki postanowieniem z dnia 21 marca 2025 roku, znak: OŚ.6123.259.2025.AG postanowił uzgodnić projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych,

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 19 lutego 2025 roku, znak: WA.5151.17.7.2025.SB uzgodnił projekt decyzji w zakresie konserwatorskim,

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku – zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin uzgodnienia upłynął 04 marca 2025 roku,

Zarząd Zlewni w Warszawie – zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin uzgodnienia upłynął 04 marca 2025 roku,

PGE Dystrybucja S.A., pismem z dnia poinformował, iż na działkach znajduje się linia kablowa średniego napięcia 15kV. Wnioskodawca winien wystąpić do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa o wydanie warunków usunięcia kolizji lub w przypadku braku kolizji z linią SN o

W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zachodzi konieczność uzgodnienia.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy inwestycja nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ funkcję tego organu pełni Burmistrz Karczewa.

Obwieszczeniem z dnia 28 marca 2025 roku zawiadomiono strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego do rozstrzygnięcia sprawy. Po zawiadomieniu strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Niniejsza decyzja nie stoi w sprzeczności z Decyzją Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ ustalając „środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie i eksploatacji zespołu przemysłowo – magazynowo – usługowego wraz z przestrzeniami socjalno – biurowymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów, ciągami komunikacyjnymi, portiernią, pompownią przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem wody, zbiornikiem retencyjnym, panelami fotowoltaicznymi itp. na działkach ewidencyjnych Nr 899, 900, 901, 902, 903/2 (uprzednio 903), 904, 905/2 (uprzednio 905), 906/2 (uprzednio 906), 907, 908, 909/2 (uprzednio 909), 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002,

1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 oraz na częściach działek ewidencyjnych Nr ew. 928, 929, 930, 931, 932, obręb Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie oraz Postanowieniem Burmistrza Karczewa z dnia 19 czerwca 2024 roku prostującym z urzędu omyłkę pisarską w decyzji Nr 2/2024 Burmistrza Karczewa z dnia 17 stycznia 2024 roku, znak: RGS.6220.1.2022.BJ.

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono wokół wnioskowanej działki obszar analizowany i opracowano analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zlokalizowana w tym obszarze zabudowa, pozwoliła na określenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczony obszar analizowany pozwolił na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie, a zlokalizowana w jego obrębie zabudowa umożliwiła określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i określone zostały w art. 61 ust. 1 – 6 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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 proporcji zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na wnioskowanej działce,
- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej
- istnieje możliwość uzbrojenia w niezbędną infrastrukturę techniczną dla planowanego przedsięwzięcia budowlanego;
- działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji planowanej inwestycji budowlanej.
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja zgodna jest w zakresie funkcji z funkcją zabudowy istniejącej na analizowanym terenie – stanowi kontynuację funkcji na zasadach "dobrego sąsiedztwa" i będzie spełniać kryterium ładu przestrzennego oraz warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) projekt decyzji sporządziła inż. Sylwia Korzybska.

POUCZENIE

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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:

- mapa sytuacyjna
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

Wnioskodawca:

1. RM Logistyka 5 Sp. z o. o.

Pozostałe strony postępowania:

2. wg. rozdzielnika
3. a/a

Sprawę prowadzi: Sylwia Korzybska
pok. 42, tel. 022 780 65 16 wew. 106

Burmistrz Karczewa
Michał Rudziński