



Burmistrz Gminy Brwinów

ul. Grodziska 12, 05-840 Brwinów
e-mail: brwinow@brwinow.pl
Biuro Obsługi Interesanta:
Tel. 22 738 26 15 Fax 22 729 63 90

Referat Planowania Przestrzennego
ul. Grodziska 12, pok. 206 (II piętro)
e-mail: urbanistyka@brwinow.pl
Tel. 22 738 26 14 lub 22 738 26 54

05-85-2025

Brwinów, dnia 17 kwietnia 2025 r.

PP.6730.1.21.2023.AC

DECYZJA Nr 37.2025

Na podstawie art. 104 i akt. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Powiatu Pruszkowskiego działającego w imieniu i na rzecz Powiatu Pruszkowskiego z dnia 28.03.2025 r. (data wpływu 7.04.2025 r.) dotyczącego zmiany ostatecznej decyzji Nr 86.2023 z dnia 10.10.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 w Brwinowie przy ul. Pszczelińskiej,

z m i e n i a m

ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Nr 86.2023 z dnia 10.10.2023 r., dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości składającej się z działek nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 w Brwinowie przy ul. Pszczelińskiej. Zmiana decyzji obejmuje zapis na stronie 3 w pkt 6. „*Miejsca postojowe – max. 192 miejsc postojowych w garażu podziemnym i max. 157 miejsc postojowych na parkingu na terenie objętym wnioskiem*”, który otrzymuje brzmienie „*Należy zapewnić na własnej działce min. dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.*”
Pozostałe ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy Nr 86.2023 z dnia 10.10.2023 r., pozostają bez zmian.

U z a s a d n i e n i e

Wnioskiem z dnia 28.03.2025 r. (data wpływu 7.04.2025) Zarząd Powiatu Pruszkowskiego wystąpił o zmianę ostatecznej decyzji Nr 86.2023 z dnia 10.10.2023 r. w zakresie dotyczącym zapewnienia miejsc postojowych.

Rozpatrując wniosek strony, organ stwierdził, że wnioskowana zmiana winna zostać uwzględniona. Przedmiotowa zmiana nie narusza zasady "dobrego sąsiedztwa" iładu przestrzennego, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie z art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. W przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki zawarte w art. 155 k.p.a.
Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji niniejszej służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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

Każda ze stron może się zrzec prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi wykonawczemu gminy. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia przez ostatnią ze stron, decyzja staje się prawomocna i wykonalna.

Otrzymują strony postępowania:

1. Powiat Pruszkowski
ul. M. Drzymały 30
05-800 Pruszków

Z up. Burmistrza Gminy Brwinów

[Signature]
Ewa Sobieralska
p.o. Burmistrza Gminy Gminy Brwinów

Stwierdza się że decyzja z dn. 14.04.2015.

Nr 34.2015 jest ostateczna

Brwinów, dnia 10.06.2015.

Z up. Burmistrza Gminy Brwinów

[Signature]
Ewa Sobieralska
p.o. Burmistrza Gminy Gminy Brwinów



Burmistrz Gminy Brwinów

ul. Grodziska 12, 05-840 Brwinów
e-mail: brwinow@brwinow.pl
Biuro Obsługi Interesanta:
Tel. 22 738 26 15 Fax 22 729 63 90

Referat Planowania Przestrzennego
ul. Grodziska 12, pok. 206 (II piętro)
e-mail: urbanistyka@brwinow.pl
Tel. 22 738 26 14 lub 22 738 26 54

Brwinów, dnia 10 października 2023 r.

PP.6730.1.21.2023.EM

DECYZJA NR 86.2023 o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Powiatu Pruszkowskiego, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Małgorzatę Trębską z dnia 11.05.2023 r., uzupełnionego w dniach 9.06.2023 r. i 29.06.2023 r., dot. ustalenia warunków zabudowy działek nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 położonych przy ul. Pszczelińskiej w Brwinowie,

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości składającej się z działek nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 w Brwinowie przy ul. Pszczelińskiej.

1. Rodzaj inwestycji – ogólna charakterystyka: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
Inwestor przewiduje budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Stan faktyczny i prawny terenu.

Działka nr ew. 73/3 obr. 18 w Brwinowie o powierzchni 9877 m² jest niezabudowana. Zgodnie z informacją z bazy ewidencji gruntów i budynków działka sklasyfikowana jest jako grunty orne (R-R kl. V) i sady (S-R kl. V) oraz stanowi własność Inwestora.

Działka nr ew. 73/4 obr. 18 w Brwinowie o powierzchni 9888 m² jest zabudowana budynkiem usługowym (były warsztat samochodowy) w chwili obecnej nieużytkowany. Zgodnie z informacją z bazy ewidencji gruntów i budynków działka sklasyfikowana jest jako grunty orne (R-R kl. V), sady (S-R kl. V), rolne zabudowane (Br-R kl. V) oraz stanowi własność Inwestora.

Do nieruchomości objętej wnioskiem zapewniony jest dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Pszczelińska (droga wojewódzka nr 720) za pośrednictwem działki nr ew. 73/2 (własność Powiatu Pruszkowskiego).

Działki nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 w Brwinowie położone są w obszarze otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

3. Przewidywany wpływ na środowisko i zdrowie publiczne.

Inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Ponadto nie przewiduje się oddziaływania przedsięwzięcia na obszary Natura 2000. Zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Brwinów znak: OSR.6220.24.22.2023 z dnia 24.04.2023 r. wydaną w trybie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) inwestycja nie kwalifikuje się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wyżej wspomniana decyzja określa warunki realizacji przedsięwzięcia, o których mowa w art. 82 ust 1 pkt 1 lit. b lub c w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

4. Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588):

- funkcja terenu – teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkalno-usługowej (MNU) i usługowej (U),
- projektowaną zabudowę należy w sposób harmonijny wpisać w otoczenie, miejscową architekturę, kompozycję urbanistyczną i zieleni. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz linia zabudowy zostały ustalone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do pow. działek – max. 19,4 %,
- szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu – 32,0 m z tolerancją 20%,
- geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20 – 45°; kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do frontu działki, dopuszcza się dach płaski,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu – max. 16,0 m p.p.t., ze stopniowaniem parametru wysokościowego tj. ze zmniejszeniem parametru wysokościowego w kierunku działki nr ew. 73/1 obr. 18 a także usytuowanie niższych budynków od strony ul. Pszczelińskiej,
- wysokość głównej kalenicy dachu – max. 16,0 m p.p.t., ze stopniowaniem parametru wysokościowego tj. ze zmniejszeniem parametru wysokościowego w kierunku działki nr ew. 73/1 obr. 18 a także usytuowanie niższych budynków od strony ul. Pszczelińskiej,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % powierzchni działek.

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

5.1. Projekt budowlany musi być zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

5.2. Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

5.3. Projekt budowlany musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).

5.4. Projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na mapie jednostkowej do celów projektowych przyjętej do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Treść mapy do celów projektowych zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1752).

Projekt zagospodarowania terenu winien uwzględniać inwentaryzację zieleni. W przypadku konieczności wycinki istniejących drzew nie owocowych należy uzyskać zgodę odpowiedniej jednostki. Należy zapewnić maksymalną ochronę drzewostanu.

5.5. Projektowany obiekt musi odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 822).

5.6. Szczegółowe warunki fundamentowania i podpiwniczenia projektowanych obiektów budowlanych winny być zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

5.7. W przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą infrastrukturą należy uzyskać uzgodnienie przełożenia sieci w odpowiedniej jednostce specjalistycznej.

- 5.8. Przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy dostosować zagospodarowanie działki do wymogów wynikających z ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1478).
- 5.9. Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 645).
- 5.10. Linie zabudowy ustala się na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.
- 5.11. Należy uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej ze względu na występowanie gleb organicznych - Postanowienie NR 1561/2023 Starosty Pruszkowskiego z dnia 1.09.2023 r., znak WA.673.1.144.2023.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Zaopatrzenie w wodę – z własnego, projektowanego ujęcia wody (studnia głębinowa) docelowo zaopatrzenie z wodociągu gminnego (na szczegółowych warunkach określonych przez gestora sieci wodociągowej).

Odprowadzenie ścieków – do zbiorników bezodpływowych (szamb) o pojemności 50 m³ – 4 sztuki, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej (na szczegółowych warunkach określonych przez gestora tej sieci).

Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz – przyłącze do sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Ogrzewanie budynku – indywidualne źródło ciepła.

Składowanie odpadów stałych w wyznaczonym miejscu (osłona śmietnikowa).

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

Do nieruchomości objętej wnioskiem zapewniony jest dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Pszczelińska (droga wojewódzka nr 720) za pośrednictwem działki nr ew. 73/2 obr. 18 (własność Powiatu Pruszkowskiego).

Miejsca postojowe – max. 192 miejsc postojowych w garażu podziemnym i max. 157 miejsc postojowych na parkingu na terenie objętym wnioskiem.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

7.1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu musi być wykonany zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie uwzględniając istniejące zainwestowanie na działkach sąsiednich oraz uwzględniać ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

7.2. W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczalną w niniejszej decyzji.

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

7.4. Inwestor nie może:

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

8. Przebieg i szczegółowe warunki inwestycji liniowych:

Warunki przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wg określonych przez Brwinowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Brwinów ul. Wilsona 46.

Warunki przyłączenia do sieci energii elektrycznej wg określonych przez PGE Dystrybucja S.A Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Pruszków w Pruszkowie, ul. Waryńskiego 4/6.

Warunki przyłączenia do sieci gazowej wg umowy z PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie, ulica Jana Kazimierza 3.

9. Do zgłoszenia budowy lub wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć dokumenty wymagane przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Granice terenu objętego niniejszą decyzją, linie rozgraniczające teren inwestycji, linię zabudowy nieprzekraczalną, zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Uzasadnienie

W dniu 11.05.2023 r. wpłynął wniosek Powiatu Pruszkowskiego, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Małgorzatę Trębską, uzupełniony w dniach 9.06.2023 r. i 29.06.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości składającej się z działek nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 w Brwinowie przy ul. Pszczelińskiej.

Organ prowadzący postępowanie wystosował do ustalonego kręgu stron zawiadomienie z dnia 7.07.2023 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji w ww. sprawie. Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania nie wpłynęły uwagi i wnioski dotyczące przedmiotowej inwestycji.

Rozpatrując wniosek strony ustalono co następuje.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, gdyż miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów uchwalony uchwałą Nr 29-II z dnia 28 listopada 1994 r. utracił moc z dniem 31.12.2003 r. na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie zatem z art. 4 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje poprzez ustalenie warunków zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioskowana inwestycja nie stanowi celu publicznego określonego w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji a także – analiza możliwości wydania decyzji w kontekście warunków "dobrego sąsiedztwa" i ładu przestrzennego określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Po dokonaniu analizy urbanistycznej terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) stwierdzono możliwość wydania decyzji.

Warunki zabudowy ustalono zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 określając wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu według istniejącego zagospodarowania działek sąsiednich na podstawie analizy urbanistycznej wykonanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Z uwagi na zróżnicowaną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizowanym, w tym przewagę niższej zabudowy w sąsiedztwie urbanistycznym po południowej stronie ul. Pszczelińskiej oraz wymogi ładu przestrzennego - wskazane jest zróżnicowanie wysokościowe zabudowy poprzez stopniowanie jej wysokości w ramach parametrów wynikających z analizy urbanistycznej. Stosowne zapisy zostały umieszczone w treści pkt 4. decyzji.

Teren objęty wnioskiem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Teren objęty wnioskiem sklasyfikowana jest jako grunty orne (R-R kl. V), sady (S-R kl. V) i rolne zabudowane (Br-R kl. V).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 pkt 6 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Starostą Pruszkowskim zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Postanowienie NR 1561/2023 Starosty Pruszkowskiego z dnia 1.09.2023 r., znak WA.673.1.144.2023,

- Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Działając zgodnie z art. 9, 10 § 1 i 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) organ poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania z zebrany materiał dowodowy przed wydaniem decyzji oraz o możliwości wypowiedzenia się, złożenia uwag, wyjaśnień, wniosków czy korekty wniosku przez Inwestora.

Biorąc pod uwagę, iż warunki zawarte w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zostały spełnione łącznie i decyzja o warunkach zabudowy może być wydana, orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja wygasa:

- jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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

W postępowaniu o wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy mają zastosowanie przepisy art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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

Każda ze stron może się zrzec prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi wykonawczemu gminy. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. załącznik graficzny
2. wyniki analizy urbanistycznej

Otrzymują strony postępowania:

1. Pani Małgorzata Trębska
Pełnomocnik Inwestora
Powiatu Pruszkowskiego
2. Zespół Szkół Agroekonomicznych w Brwinowie
ul. Pszczelińska 99
05-840 Brwinów



w z. BURMISTRZA

Jerzy Wysocki
Zastępca Burmistrza

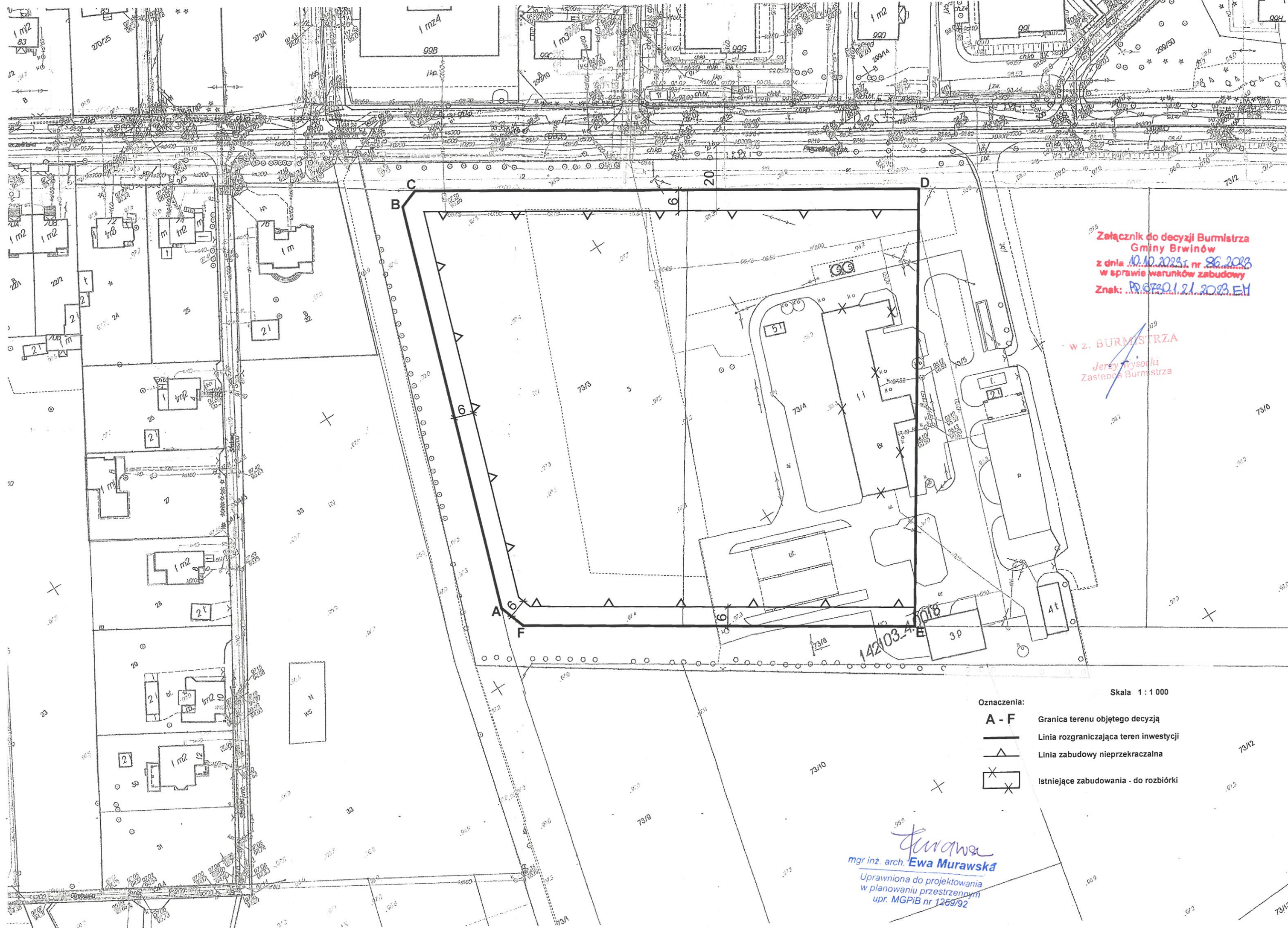
Stwierdza się że decyzja z dn. 10.10.2023v.

Nr 86.2023 jest ostateczna

Brwinów, dnia 14.12.2023.

Z up. Burmistrza Gminy Brwinów

Ewa Sobieralska
p.o. Główny Gminny Brwinów



Załącznik do decyzji Burmistrza
Gminy Brwinów
z dnia 10.10.2023 r. nr 86.2023
w sprawie warunków zabudowy
Znak: P.6730.1.21.2023.EH

w z. BURMISTRZA
Jerzy Wysocki
Zastępca Burmistrza

- Oznaczenia:
- A - F Granica terenu objętego decyzją
 - Linia rozgraniczająca teren inwestycji
 - △ Linia zabudowy nieprzekraczalna
 - ✕ Istniejące zabudowania - do rozbiórki

Skala 1 : 1 000

Ewa Murawska
mgr inż. arch. Ewa Murawska
Uprawniona do projektowania
w planowaniu przestrzennym
upr. MGPIB nr 1259/92

Załącznik nr 2

do decyzji o warunkach zabudowy

Nr 86.2023 z dnia 10.10.2023 r.

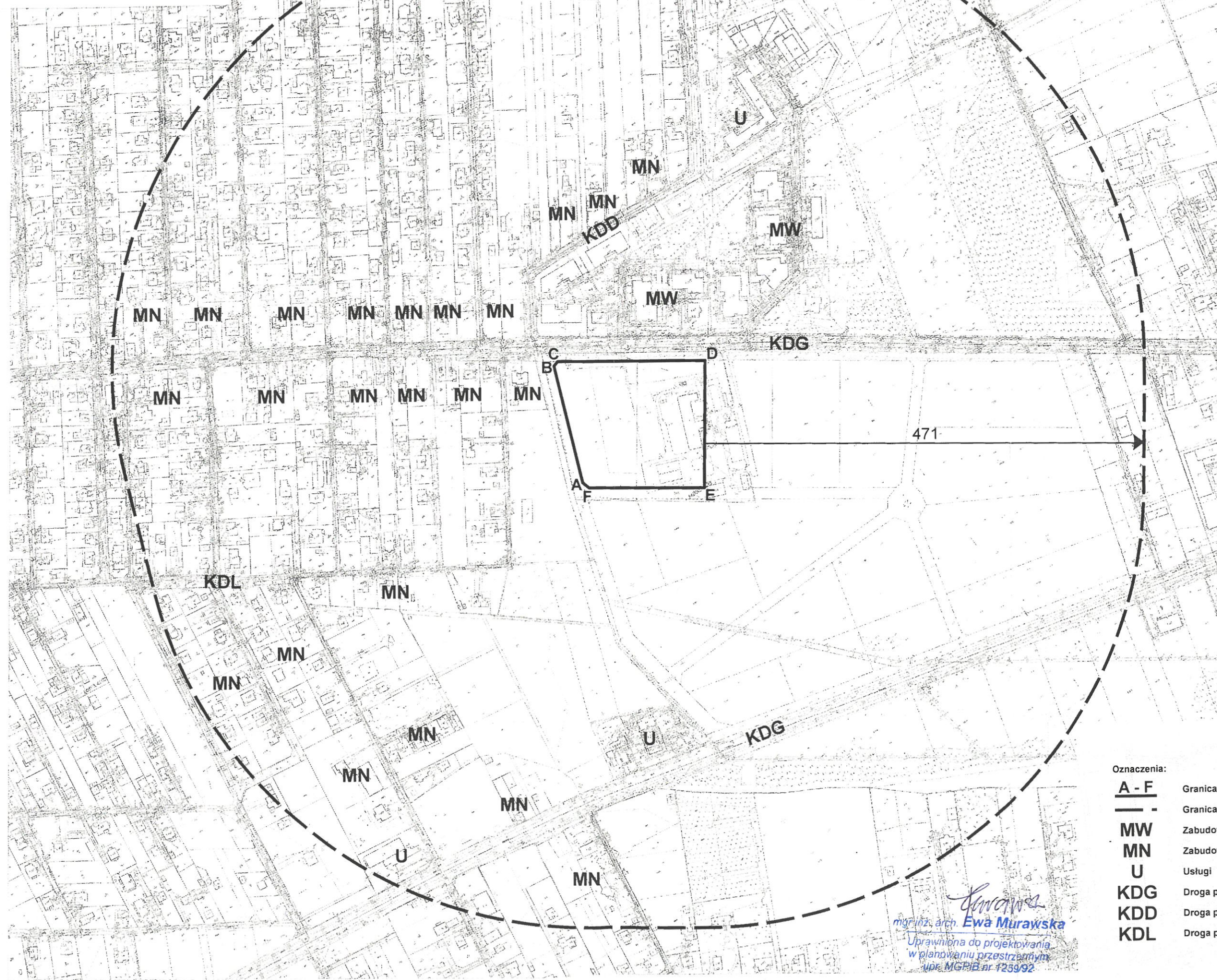
PP.6730.1.21.2023.EM

Wyniki analizy – część tekstowa

Po przeprowadzeniu analizy zagospodarowania i funkcji zabudowy na działkach sąsiednich w wyznaczonym obszarze analizowanym w stosunku do nieruchomości składającej się z działek nr ew. 73/3 i 73/4 obr. 18 w Brwinowie przy ul. Pszczelińskiej, będącej przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy ustalono:

1. linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
2. Wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – max. 19,4 %;
3. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki – 32,0 m z tolerancją 20%;
4. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) : dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20 – 45° lub dachy płaskie; wysokość głównej kalenicy dachu – max. 16,0 m; kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do frontu działki.
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu – max. 16,0 m,
6. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – min. 50%.


mgr inż. arch. **Ewa Murawska**
Uprawniona do projektowania
w planowaniu przestrzennym
upr. MGPIB nr 1259/92



Skala 1 : 4 000

Oznaczenia:

- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| <u>A - F</u> | Granica terenu objętego wnioskiem |
| --- | Granica obszaru analizowanego |
| MW | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| MN | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna |
| U | Usługi |
| KDG | Droga publiczna (wojewódzka) |
| KDD | Droga publiczna (dojazdowa) |
| KDL | Droga publiczna (lokalna) |

Ewa Murawska
mgr inż. arch. Ewa Murawska
Uprawniona do projektowania
w planowaniu przestrzennym
upr. MGPIB nr 4239/92

