

## **10. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.**

10.1. Ustala się ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich obejmująca w szczególności spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
- ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Ponadto planowana inwestycja nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego.

10.2. Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza teren własnej działki, pogarszać użytkowanie lub ograniczać zainwestowanie na działkach sąsiednich.

10.3. Zakazuje się:

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

**11. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:**

- a) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

**12. 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).**

**13. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).**

### **Uzasadnienie**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust.3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ przeanalizował uwarunkowania dotyczące terenu objętego wnioskiem. Przeprowadzono przegląd obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Obecnie teren nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia, na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie udostępnionych organowi drogą elektroniczną przez Starostę Otwockiego wypisów z rejestru gruntów zostały ustalone strony postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 61 § 4 kpa strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania celem umożliwienia im zapoznania się z zebranymi materiałami i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie. Strony nie wniosły żadnych uwag odnośnie planowanej inwestycji.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i określone zostały w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. 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 posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Pułaskiego,