

PP.6730.48.2016

DECYZJA Nr 46/2016 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016r. poz. 23), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9 maja 2016r. Ozorkowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Żwirki 30, 95-035 Ozorków złożonego przez Pana Grzegorza Stasiaka Prezesa Zarządu Ozorkowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Żwirki 30, 96-035 Ozorków,

ustalam sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowo-gospodarczego dla potrzeb obsługi zakładu ciepłownictwa, na działce nr ewid. 68/138, obręb 0-3, położonej przy ul. Łęczyckiej 3 w Ozorkowie.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy:

- a) Rodzaj inwestycji: budowie budynku garażowo-gospodarczego dla potrzeb obsługi zakładu ciepłownictwa.
- b) Funkcja zabudowy: zabudowa produkcyjna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.

2) wymagań dla nowej zabudowy:

- a) linia zabudowy – nie ustala się,
- b) powierzchnia zabudowy – ok. 129,6 m²,
- c) szerokość elewacji frontowej – ok. 16,2m,
- d) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej min. 6°,

3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

Inwestycja zlokalizowana jest poza strefami ochrony archeologicznej. W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych przedmiotu archeologicznego lub odkrycia wykopaliska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a równocześnie taki przedmiot lub wykopalisko chronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422).

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- c) zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- e) gromadzenie stałych odpadów – w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym,
- f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- g) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Łodzi:
 - w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie występujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Łodzi, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
- h) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej ul. Łęczyckiej poprzez istniejące drogi wewnętrzne położone na działkach nr ewid. 68/109, 68/110, 68/100, 68/95.

5) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie na nich prawa własności.

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

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji.

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

Na podstawie wniosku z dnia 9 maja 2016r. Pana Grzegorza Stasiaka Prezesa Zarządu Ozorkowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Żwirki 30, 96-035 Ozorków, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowo-gospodarczego dla potrzeb obsługi zakładu ciepłownictwa, na działce nr ewid. 68/138, obręb 0-3, położonej przy ul. Łęczyckiej 3 w Ozorkowie.

Analizując zakres inwestycji wynikający z przedmiotowego wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektów budowlanych lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W myśl z art. 61 ust. 2 ww. ustawy, przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie materiałów zgromadzonych w toku przedmiotowego postępowania stwierdzono, że warunek określony w cytowanym przepisie zachodzi w rozpatrywanej sprawie. W miejscowym planie ogólnym Miasta Ozorkowa, który utracił moc, działka objęta wnioskiem jest zlokalizowana na terenach przeznaczonych pod „G5 P, EC, EE” – przemysł (zabudowę produkcyjną, infrastrukturę techniczną), w związku z powyższym art. 61 ust. 1 pkt 1 nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Ustalone parametry dotyczące powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej oraz konstrukcji dachu i spadków połaci dachu ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I E

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ul. Piotrkowska 86, 90-103 Łódź, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Ozorkowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie lub, gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
- Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Zgierzu (ul. Sadowa 6a, 95-100 Zgierz).



BURMISTRZ
Jacek Szczygiła
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Załączniki do decyzji:

- Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji
- Załącznik Nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

- Inwestor
- a/a

