

Żyrardów, dnia. 18.04.2008r.

PA.IV. 7331-1/108/07

**DECYZJA NR 33/08
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy, przepisu art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2000r. Nr 98 , poz.1071), po rozpatrzeniu wniosku: Urzędu Miasta w Żyrardowie Wydział Gospodarki Nieruchomościami w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie, działka o nr ewid. 7627/2 dla realizacji funkcji usługowej z zakresu: gastronomii, handlu, miejsca wypoczynku (hotel), stacji paliw.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działki o nr ewid. 7627/2 położonego przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy usługowej z zakresu obsługi podróżnych:

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa usługowa.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty usługowe związane z obsługą podróżnych w tym może być stacja paliw płynnych, gastronomia, miejsca noclegowe, handel o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400,0 m² itp. z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- projektowane inwestycje winny spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego, ochrony środowiska i innych przepisów regulujących funkcjonowanie tego typu obiektów,
- usytuowanie projektowanych obiektów i urządzeń względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami, względem ulicy Mickiewicza i drogi krajowej oraz terenów nadrzecznych rzeki Pisi, wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- wysokość budynków nie przekraczająca w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- powierzchnia projektowanej zabudowy (w tym urządzeń stacji paliw płynnych) nie przekraczająca 50% powierzchni działki,
- stosownie do funkcji należy zapewnić miejsca parkingowe w obrębie terenu działki, z możliwością realizacji parkingów w terenie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą z drogami będącą jednocześnie granicą działki, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- obowiązuje zachowanie odległości od istniejących napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IV. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska i krajobrazu oraz ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

- w obszarze objętym niniejszą decyzją nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- obowiązuje zachowanie w obrębie działki min. 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej - interpretowanej wg. przepisów szczególnych,
- realizacja urządzeń i obiektów związanych ze stacją paliw winna spełniać warunki i wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000r. /z późn.zm./ w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosieżne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
- wymagana jest szczelna nawierzchnia w rejonie „operacji paliwami” ze zbieraniem wód deszczowych z tych terenów do lokalnej kanalizacji deszczowej z zakazem odprowadzenia tych wód bezpośrednio do gruntu oraz zadaszenie nad dystrybutorami,
- należy zapewnić pełną hermetyzację procesu technologicznego związanego z napełnianiem zbiorników magazynowych paliw płynnych i gazu płynnego oraz napełnianiem zbiorników samochodów,
- należy zapewnić pełną hermetyzację zbiorników paliwa i dystrybutorów celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego,
- planowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko /stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko/.
- planowane przedsięwzięcie winno być zrealizowane z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań technologicznych i zabezpieczeń, spełniających wymagania ochrony środowiska.

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi w której będzie lokalizowane przyłącze,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego, oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi w której będzie lokalizowane przyłącze,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią, oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi w której będzie lokalizowane przyłącze,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej na warunkach zarządzającego, oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi w której będzie lokalizowane przyłącze,
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródło ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,
- obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejącej sieci telekomunikacyjnej na warunkach zarządzającego,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko na podstawie umowy,
- dostępność komunikacyjna do działki z drogi powiatowej Nr 4713W (ul. Mickiewicza) w oparciu o projektowany zjazd po uzgodnieniu z zarządcą drogi lokalizacji oraz jego parametrów technicznych oraz z warunkiem, że

projektowany zjazd będzie zlokalizowany poza strefą oddziaływania skrzyżowania z drogą krajową nr 50 tj. w odległości minimum 30 m od krawędzi drogi krajowej,

- na terenie działki należy zapewnić min.: 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni sprzedaży, 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne, 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe, 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej innych funkcji usługowych oraz min. 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i 1 miejsce dla autokaru.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Realizacja inwestycji nie powinna ograniczać osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

VII. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych.

- Projektowane obiekty muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz.690 z dnia 15 czerwca 2002r. z późn.zm.) oraz w innych przepisach szczególnych, w tym Rozporządzenie MSWiA, z dnia 16 czerwca 2003r., w sprawie ochrony p. pożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz. U.Nr 121 z 2003r. poz.1138/.
- Rozwiązania przyjęte w projektowanych obiektach muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (j.t. Dz. U z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 3 lipca 2003r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego /Dz.U.Nr 120 z 2003r., poz. 1133/,
- Projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U.z 1995r. Nr 25 poz.133).
- Jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z użytkownikami sieci.
- Ewentualne usuwanie zieleni należy uzgodnić z Wydziałem Gospodarki Komunalnej w Żyrardowie.
- Projekt budowlany sieci i przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji /ZUD/ w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie ul. Limanowskiego 45.

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granicę obszaru objętego decyzją określoną literami ABCDEFGHIJKA, nieprzekraczalną linię zabudowy, określa mapa w skali 1: 500 stanowiąca część graficzną niniejszej decyzji. Załącznikiem do niniejszej decyzji są wyniki analizy funkcji i zagospodarowania terenu.

IX. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygasnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

w związku z wnioskiem Urzędu Miasta w Żyrardowie Wydział Gospodarki Nieruchomościami w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie, działka o nr ewid. 7627/2 dla realizacji funkcji usługowej z zakresu: gastronomii, handlu, miejsca wypoczynku (hotel), stacji paliw.

Przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia warunków zabudowy terenu, gdyż przepisy ustawy Prawo budowlane przewidują dla tych inwestycji pozwolenie na budowę.

Decyzję wydano zgodnie z art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach zabudowy usługowej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Senatorska 35 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Tomasz Aleksandrowicz
Naczelnik Wydziału Gospodarki

/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

Otrzymują:

- 1/ Urząd Miasta Wydział Gospodarki Nieruchomościami
w/m
- 2/ A/a

Opracowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
upr. urb. nr 1479/96) R

Miejskiego Zespołu Urbanistycznego
w Żyrardowie

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY
w Żyrardowie
ul. Mireckiego 56
16-300 Żyrardów, tel. (0-46) 855-24-71
NIP 638-16-65-182, regon. 750446407

Decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się prawomocna i podlega wykonaniu.

Żyrardów, dnia 14.08.2006.

podpis