WÓJT GMINY
MOSZCZENICA

Moszczenica, dnia 18.07.2017 roku

Znak: IZP.6730.50.2017

Decyzja nr 55/2017
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 ze zm.)

p o r o z p a t r z e n i u

wniosku z dnia 1 czerwca 2017 r.
Gminy Moszczenica, ul. Kosowska 1, 97-310 Moszczenica,

u s t a l a m
s p o s ó b z a g o s p o d a r o w a n i a t e r e n u
i w a r u n k i z a b u d o w y d l a i n w e s t y c j i
p o l e g a j ą c e j n a

rozbudowie targowiska i parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym: budowa wiaty handlowej, budowa uzbrojenia technicznego, utwardzenia placu, miejsc postojowych, na działkach nr ewid. 631, 640/4, 640/37, 640/26, 640/27 i 853/5, obręb 18 Moszczenica, gm. Moszczenica.

1. **Rodzaj inwestycji i rodzaj zabudowy:**
   a) rodzaj inwestycji: rozbudowa targowiska i parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym: budowa wiaty handlowej (dz. nr 640/37), budowa uzbrojenia technicznego (m.in. instalacja wewnętrzna sanitarna, instalacja elektryczna oświetleniowa- dz. nr 631, 640/4, 640/37, 640/26, 640/27 i 853/5), utwardzenia placu (dz. nr 640/37, 640/26, 640/27), miejsc postojowych (północna część dz. nr 853/5 oraz dz. nr 640/26, 640/27)
   b) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
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) wskaźnik powierzchni zabudowy (projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 2% do 10%,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu inwestycji,
   c) powierzchnia sprzedaży – do 650m^2.
   2) wymagania dla nowej zabudowy:
   a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
   b) szerokość elewacji frontowej – od 10m do 76,5m,
   c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 3m do 6m,
   d) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, ze spadkiem połaci od 5° do 40°,
   e) wysokość kalenicy głównej – od 4m do 10m.
   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.

Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Moszczenica, teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „E" – strefa ochrony ekspozycji układów przestrzennych.
W przypadku znalezienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, i niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim – ul. Farna 8, 97-300 Piotrków Trybunalski), a równocześnie taki przedmiot i miejsce jego odkrycia chronić do czasu podjęcia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stosownych decyzji.
Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422), oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz. 124).
Wnioskowane przedsięwzięcie wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71) nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – powierzchnia użytkowa, rozumiana jako suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego, będzie mniejsza niż 2ha (por. § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b ww. rozporządzenia).

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,

b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy,

c) zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) sposób gospodarowania odpadami – odpady należy gromadzić selektywnie, w przystosowanych do tego pojemnikach i przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania,

f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – na własny teren nieutwardzony;

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.), właściciel gruntu nie może:

- zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,

g) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie występujących w ewidencji wód urządzeń wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do zapewnienia prawidłowego odpływu wód oraz rozwiązania zaistniałej kolizji przedmiotowej inwestycji z tymi urządzeniami,

h) obsługa komunikacyjna:

– istniejącym zjazdem z drogi gminnej – ul. Dworcowej,



- zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji,
- w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć min. 18 miejsc postojowych i /lub garażowych dla samochodów.

5) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może:

d) pozbawiać osób trzecich:
- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

e) generować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

f) zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

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 1 czerwca 2017 r. Gminy Moszczenica, ul. Kosowska 1, 97-310 Moszczenica, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie targowiska i parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym: budowa wiaty handlowej, budowa uzbrojenia technicznego, utwardzenia placu, miejsc postojowych, na działkach nr ewid. 631, 640/4, 640/37, 640/26, 640/27 i 853/5, obręb 18 Moszczenica, gm. Moszczenica.

O wszczętym postępowaniu administracyjnym w wyżej określonej sprawie poinformowano wnioskodawcę oraz strony zawiadomieniem z dnia 05.06.2017 r.

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 2016 r. poz. 778 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.

Stosownie do postanowień § 3 ust. 1 rozporządzenia 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), dokonano analizy obszaru istniejącej zabudowy wokół wskazanego terenu pod realizację inwestycji, z której wynika, że zamierzony zakres inwestycji i sposób zagospodarowania terenu spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeprowadzona analiza obszaru wokół terenu inwestycji pozwoliła ustalić warunki dla wnioskowanej inwestycji dotyczące parametrów urbanistyczno-architektonicznych, które zawarto w punkcie 2 niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony ze: Starostwem Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim – Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska, postanowieniem znak: RS.673.6.53.2017.EO z dnia 13.06.2017 r. w zakresie ochrony gruntów rolnych, oraz Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim)

postanowieniem znak: WUOZ-PT.5151.119.2017.AWS z dnia 07.07. 2017 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej „E".

Ponadto, projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, w zakresie ochrony melioracji wodnych. Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19, 97-300 Piotrków Trybunalski, za pośrednictwem Wójta Gminy Moszczenica w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

1. 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 2015 r. poz. 1422).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. 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.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim (ul. Sienkiewicza 16A, 97-300 Piotrków Trybunalski).

WÓJT GMINY MOSZCZENICA

.....Marek Tchórek.....

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

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru analizowanego – część tekstowa i część graficzna.

Otrzymują:
1. Wnioskodawca
2. a/a

Do wiadomości
1. Strony wg rozdzielnika

Zwalnia się z opłaty skarbowej - Art. 7 pkt. 3
Ustawy z dnia 16.11.2006r o opłacie skarbowej
/Dz. U. z 2016r 1827 ze zm./

Pomoc administracyjna
Ds. obsługi administracyjnej inwestycji
Piotr Chorąży

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Wpłacono 18.07.2017
Ślusarek

KLAUZULA WYKONALNOŚCI.
Niniejsza decyzja jest ostateczna
i podlega wykonaniu
od dnia 05.08.2017
podpis 3.10.2017

Z up. Wójta Gminy
mgr Magdalena Adamczyk
Inspektor
ds. zagospodarowania przestrzennego

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strefa 7

Geodezyjny układ odniesienia LOKALNY

woj.łódzkie
pow. piotrkowski
gm. MOSZCZENICA
obr. MOSZCZENICA
Sporządził(a): Anna Mironiuk

Potwierdzam zgodność niniejszej kopii z treścią mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy ewidencyjnej z projektem podziału, Katalogu Mierzonego Starostwa Powiatu Piotrkowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

kopia mapy zasadniczej

nazwa materiału zasobu

P. 10.10.2016 745

MONDRAdesign
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów
NIP: 728 255 84 25, Regon: 100540236
tel. +48 502 594 688

2017 -04- 27

ORGAN GMINY
w MOSZCZENICY
ul.Kosowska 1, 97-310 Moszczenica
pow. piotrkowski, woj. łódzkie
tel.044/6169625 fax 6169687

WÓJT GMINY
MOSZCZENICY
Marcin Pichlerz

DROGA GMINNA

ul. Fabryczna

ul. Dworcowa

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR IZP.6730.50.2017
Opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

OZNACZENIA

- Linia rozgraniczająca drogi
- A-A — Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik tekstowy Nr 2
do decyzji nr **IZP.6730.50.2017**
Moszczenica, dnia .....18.07.....2017 r.

WYNIKI ANALIZY
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: **IZP.6730.50.2017**

Rodzaj inwestycji: rozbudowa targowiska i parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym: budowa wiaty handlowej, budowa uzbrojenia technicznego, utwardzenia placu, miejsc postojowych.

Lokalizacja inwestycji: na działkach nr ewid. 631, 640/4, 640/37, 640/26, 640/27 i 853/5, obręb 18 Moszczenica, gm. Moszczenica.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) wyznaczono wokół działki inwestora, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W myśl § 2 pkt 5 ww. rozporządzenia, przez front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę". Wjazd na teren inwestycji ma się odbywać z drogi gminnej, zatem za front terenu objętego wnioskiem należy uznać część tego terenu przylegającą do ww. drogi. Ustalony w powyższy sposób front terenu inwestycji ma szerokość 131,5m, zatem trzykrotna szerokość frontu tego terenu wynosi 394,5m. W związku z powyższym, teren przyjęty do analizy obejmuje obszar po 394,5m w każdym kierunku od granic terenu inwestycji.

1. Analiza dotycząca funkcji terenu

W obszarze analizowanym istnieje zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, produkcyjna, rekreacji indywidualnej i usługowa, oraz obszar kolejowy, ogródki działkowe, park i obiekty sportowe. Wobec powyższego, planowana inwestycja jest możliwa do pogodzenia z istniejącą funkcją zabudowy w obszarze analizy.

2. Analiza dotycząca linii zabudowy

Wskazany teren inwestycji przylega do drogi gminnej. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji: w odległości 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej, na podst. art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.).

3. Analiza powierzchni zabudowy do powierzchni działki

W obszarze analizowanym stosunek powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działki albo terenu, na którym ta zabudowa występuje, wynosi od 1% (działka nr ewid. 854/1) do 57% (dz. nr ewid. 345/1). Dla projektowanej inwestycji ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie od 2% do 10% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, która to wielkość nie zdominuje sąsiedniej zabudowy.

4. **Analiza dotycząca szerokości elewacji frontowych**

W obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowych budynków wynosi od 2m (budynek gospodarczy na działce nr ewid. 632/2 i budynki gospodarcze na działce nr ewid. 640/31) do 76,5m (budynek na działkach nr ewid. 851/1 i 851/3). Dla planowanej wiaty ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie od 10m do 76,5m.

5. **Analiza dotycząca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

W obszarze analizy istnieją budynki, których wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki mieści się w przedziale od 2,1m do 16m. Dla planowanej wiaty ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 3m do 6m od poziomu terenu.

6. **Analiza dotycząca geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)**

Budynki w obszarze analizy posiadają dachy o konstrukcji płaskiej, jednospadowej, dwuspadowej, wielospadowej i łukowej. Spadki połaci dachów tych budynków mieszczą się w przedziale od płaskich do 45°, zaś wysokości kalenic głównych od 2,1m do 16m. Dla planowanej wiaty ustala się dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, ze spadkiem połaci od 5° do 40°, kalenica główna na poziomie od 4m do 10m.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

- ✓ wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 2% do 10%,
- ✓ linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- ✓ szerokość elewacji frontowej – od 10m do 76,5m,
- ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 3m do 6m,
- ✓ dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, ze spadkiem połaci od 5° do 40°,
- ✓ wysokość kalenicy głównej – od 4m do 10m.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na kopii mapy zasadniczej.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

MONDRAdesign
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów
NIP: 728 255 84 25, Regon: 100540236
tel. +48 502 594 688

WÓJT GMINY MOSZCZENICA
Marcin Piekarek