

Konstytynów Łódzki, dn.25.07.2016 r.

GPN.6733.CP.06.2016.EB

**DECYZJA Nr 6 / CP / 2016**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust.1 pkt. 2 i art. 54, w nawiązaniu do art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 61 ust. 3 w wyniku przeprowadzenia postępowania wynikającego z art. 53 ust. 1, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267, ze zmianami),  
po rozpatrzeniu wniosku pana Krzysztofa Pipińskiego Zastępcy Burmistrza występującego w imieniu Gminy Konstytynów Łódzki, z siedzibą w Konstytynowie Łódzkim, ul. Zgierska 2, z dnia 25 maja 2016 roku

**u s t a l a m:**

na rzecz Gminy Konstytynów Łódzki, z siedzibą w Konstytynowie Łódzkim, ul. Zgierska 2,

**lokalizację dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych obejmującej:**

- budowę budynku socjalnego dla pracowników z pomieszczeniem biurowym,
  - budowę wiaty magazynowej,
  - budowę instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - budowę instalacji wodociągowej dla budynku socjalnego,
  - budowę wewnętrznej linii zasilającej nn do budynku zasilającego i wiaty,
  - oświetlenie terenu,
  - budowę nawierzchni utwardzonej placu (w tym 3 miejsca postojowe) oraz drogi wewnętrznej,
  - budowę ogrodzenia terenu z bramą i furtką,
  - przebudowę ul. Cmentarnej stanowiącej dojazd do planowanej inwestycji,
- na terenie zlokalizowanym przy ul. Cmentarnej 13 w Konstytynowie Łódzkim, działki o numerach ewid. 394/1, 394/2 i 395, 402, 403, 404/1, obręb K-11 oraz 280, 284 i 286, obręb K-12, w granicach objętych decyzją, zgodnie z załącznikiem graficznym.

**I. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Tereny trwałych użytków zielonych.

1. **LINIE ZABUDOWY** – nieprzekraczalna dla terenu złożonego z działek o numerach ewid. 394/1, 394/2 i 395 – w odległości 6,0m od granicy terenu z działką drogową ul. Cmentarną, zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. **WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU** – do 10 % powierzchni terenu dla całej zabudowy na terenie złożonym z działek o numerach ewid. 394/1, 394/2 i 395 w zakresie objętym decyzją, zgodnie z załącznikiem graficznym.
3. **SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ** – dla każdego z planowanych budynków – od 8,0m do 16,0 m.



4. **WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ (JEJ GZYMSU LUB ATTYKI)** – dla budynku socjalnego do 4,0m od poziomu terenu,  
- dla budynku magazynowego do 5,0m od poziomu terenu
5. **GEOMETRIA DACHU** – dach jedno dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 40°. Kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do bocznych granic terenu.  
Wysokość kalenicy:  
- dla budynku socjalnego do 7,0m od poziomu terenu,  
- dla budynku magazynowego do 8,0m od poziomu terenu

## **II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE, ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

### **1. WARUNKI I WYMAGANIA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zmianami),
- b) należy zachować warunki ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 460, ze zm.).

### **2. OCHRONA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- a) projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) należy zachować wymogi ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, ze zm.), a w szczególności art. 74,
- c) należy zachować warunki ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, ze zmianami),
- d) teren (zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstanczyna Łódzkiego”) zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony archeologicznej. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **3. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej,
- b) planowany budynek socjalny zaopatrzony będzie w wodę z wodociągu,
- c) odprowadzenie ścieków z budynku socjalnego do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- d) należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu własnej nieruchomości,
- e) dostęp do drogi publicznej ul. Cmentarnej poprzez projektowany zjazd z drogi wewnętrznej
- f) lokalizacja w pasie drogowym urządzeń lub obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, zgodnie z wymaganiami art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 460),
- g) umieszczanie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu lub zmniejszenia wartości użytkowej drogi, stosownie do zapisu par. 140 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- f) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez które inwestycja jest zaplanowana.



#### **4. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU INWESTYCJI:**

kolizje z istniejącymi sieciami i przyłączami należy zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami określonymi przez gestorów sieci,

#### **5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

1. należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zmianami) a w szczególności należy zapewnić ochronę osób trzecich przed pozbawieniem:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. należy zapewnić ochronę osób trzecich przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
3. należy zapewnić ochronę osób trzecich przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
4. inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem.

#### **6. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:**

- a. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono w załączniku graficznym sporządzonym na mapie w skali 1:1000.
- b. Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE:**

W dniu 25 maja 2016 r. pan Krzysztof Pipiński Zastępcy Burmistrza występującego w imieniu Gminy Konstantynów Łódzki, z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim, ul. Zgierska 2 z wnioskiem dotyczącym wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych obejmującej:

- budowę budynku socjalnego dla pracowników z pomieszczeniem biurowym,
- budowę wiaty magazynowej,
- budowę instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- budowę instalacji wodociągowej dla budynku socjalnego,
- budowę wewnętrznej linii zasilającej nn do budynku zasilającego i wiaty,
- oświetlenie terenu,
- budowę nawierzchni utwardzonej placu (w tym 3 miejsca postojowe) oraz drogi wewnętrznej,
- budowę ogrodzenia terenu z bramą i furtką,
- przebudowę ul. Cmentarnej stanowiącej dojazd do planowanej inwestycji,

na terenie zlokalizowanym przy ul. Cmentarnej 13 w Konstantynowie Łódzkim, działki o numerach ewid. 394/1, 394/2 i 395, 402, 403, 404/1, obręb K-11 oraz 280, 284 i 286, obręb K-12, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunki zabudowy, dla działki określonej we wniosku, ustala się w sposób indywidualny. Planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Zawiadomieniem z dnia 30.05.2016 r., znak GPN.6733.06.zaw.2016.js, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Uprawniony Architekt przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1- 5



ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz przygotował projekt decyzji.

Stosownie do art. 61 ust. 1 w.w. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

**pkt 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”**,

Zakresem analizy objęto teren oznaczony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 obejmującej sąsiednie działki. Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z § 3 pkt. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem nie mniejszej jednak niż 50,0m.

Zgodnie z § 2 pkt. 5 w/w rozporządzenia ustalono szerokość frontu terenu objętego wnioskiem w części gdzie planowana jest zabudowa czyli działek numerach ewid. 394/1, 394/2 i 395 (tj. części terenu, która bezpośrednio przylega do drogi z której odbywać się będzie wjazd na działkę) – wynosi ona około 29,0m.

Zakresem analizy objęto teren obejmujący sąsiednie działki w odległości 3 x 34,0m = 102,0m, w zakresie mapy dołączonej do wniosku przy czym działki wchodzące częściowo w obris obszaru wyznaczonego włączono do obszaru analizowanego w całości.

W granicach obszaru analizowanego znalazły się działki, na których zlokalizowane są działki niezabudowane. Przy ul. cmentarnej, poza obszarem opracowania zlokalizowany jest cmentarz, zaś dalej przy ul. Cmentarnej znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne z budynkami gospodarczymi. Na jednej z działek nr ewid. 394/2 terenu objętego wnioskiem zlokalizowany jest obiekt przepompowni ścieków. Planowana inwestycja będzie kontynuacją funkcji istniejącej.

Uznaje się więc za spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co pozwala na wyznaczenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki objętej wnioskiem.

**pkt 2) teren ma dostęp do drogi publicznej** – teren objęty w zakresie działek o numerach ewid. 394/1, 394/2 i 395 ma dostęp do drogi publicznej – do ul. Cmentarnej, poprzez projektowany zjazd z drogi wewnętrznej działki nr ewid. 395/1.

W związku z tym warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za spełniony.

**pkt 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** – planowana inwestycja posiada możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną w wodę z sieci oraz odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej.

W związku z tym, warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za spełniony.

**pkt 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne** – zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205) działka objęta wnioskiem, jako położona w granicach administracyjnych miasta Konstantynowa Łódzkiego, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z tym, warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za spełniony.

**pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**



Planowaną inwestycję uzgodniono z Referatem Techniczno Inwestycyjnym na załączniku graficznym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy oraz analizie stanu faktycznego, po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.



BURMISTRZ  
mgr inż. Henryk D. Wyszcz

**Pouczenie :**

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
4. Zgodnie z art. 53 ust.6 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Otrzymują:

1. Gmina Konstancynów Łódzki  
ul. Zgierska 2  
95 – 050 Konstancynów Ł.
1. a / a