

DECYZJA NR 208 /2008
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego, art. 59 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.) oraz przepisów szczególnych, po rozpatrzeniu wniosku Fundacji "Medor", Zgierz, ul. Urocza 9 oraz na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego obejmującego:

- analizę terenu, - uzgodnienia

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku gospodarczego przewidzianej do realizacji na działce położonej w Zgierzu przy ul. Uroczej 9 (dz. nr ewid. 308/3, 308/4 obręb 116)

I. Warunki dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Rodzaj zabudowy i sposób użytkowania obiektów budowlanych i zagospodarowania działki: *zabudowa gospodarcza, usługowa*

2) Warunki ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - min. 70%
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej - max. 0,2
- c) wysokość zabudowy - do II kondygnacji, wysokość do okapu/gzymsu max. 5 m.
- d) szerokość elewacji frontowej - max. 18 m.
- e) geometria dachu - symetryczny kąt nachylenia połaci dachu max. 30°
- f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych

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

- Zgodnie z art. 73 ust. 1 i 2 oraz art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn.zm.)

4) Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej - ulicy Modrzewiowej.

Zasilanie w wodę i energię elektryczną z istniejących przyłączy.

Odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja została uzgodniona z zarządcą drogi postanowieniem IM.7040/163/08 z dnia 24.06.2008 r.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochrona przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych,
- ochrona przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych,
- ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych,
- ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – poprzez spełnienie warunków

zawartych w przepisach szczególnych

II. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

III. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1 : 500.

Uzasadnienie

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku – ustala się po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz rozporządzeniem 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. Nr 164 poz. 1588).

Teren, na którym planowana jest inwestycja spełnia przesłanki wynikające z art. 61 w/w ustawy : sklasyfikowany jest w rejestrze gruntów jako budowlany (Bp), posiada dostęp do drogi publicznej, posiada zabudowę sąsiednią, zapewnione jest zasilanie w media. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

Teren tej nieruchomości w obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza" przeznaczony jest pod zabudowę usługową. Planowana inwestycja jest zgodna z istniejącym zagospodarowaniem i nie powoduje kolizji urbanistycznej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w/w ustawy uzyskano uzgodnienie właściwego zarządcy drogi.

Pouczenia:

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Decyzja nie uprawnia do podjęcia jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych. Należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Zgierzu pozwolenie na budowę.
5. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi ul. Piotrkowska 86 za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Projekt decyzji sporządził:

Łódzka Okręgowa Izba Architektów nr 298

Otrzymują:

1. inwestor

2. a/a

3. Wydz. Gosp. Nieruchomościami UMZ

URZĄD MIASTA ZGIERZA
Wydział Urbanistyki
Gospodarki Przestrzennej i Geode
95-100 Zgierz, Plac Jana Pawła II
tel. 716-28-54 fax 716-30-1