

Żyrardów, dnia 15.01.2024r.

PU.6730.24.2023.KR

**DECYZJA NR 2/2024**

**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 59 ust.2 pkt 1 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688); art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) oraz art. 39 ust. 1 w zw. z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), po rozpatrzeniu wniosku MHR Development Sp. z o. o. z dnia 17.08.2023 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu działki ewid. nr 7648/23 położonego przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków usługowych z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.

### **USTALAM**

**następujące warunki zabudowy terenu działki ewid. nr 7648/23 położonego przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków usługowych z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.**

#### **I. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa usługowa.

#### **II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- budowa dwóch budynków usługowych z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.

### **III. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**

- projektowana inwestycja obejmująca budowę dwóch budynków usługowych z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i innych przepisów,
- usytuowanie budynku w stosunku do ulicy wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast względem granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - do 12,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - do 10,0 m,
- dach budynku o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się dach płaski,
- szerokość elewacji frontowej budynków - do 30,0 m,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy max. 35% powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie odległości od istniejących napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami niezależnie od ustaleń niniejszej decyzji, z uwzględnieniem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu o ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa oraz średnicy do DN150 włącznie – 4,0 m,
- należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi o usytuowaniu w granicach działki budowlanej, w tym 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

### **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,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego - na poziomie min. 10% powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.

### **V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- zaopatrzenie w wodę - z projektowanego przyłącza wodociągowego na warunkach PGK (warunki techniczne TW.440.81.BOK.2089.2140.2023 z dnia 02.10.2023 r.),
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na warunkach PGK (warunki techniczne TW.440.81.BOK.2089.2140.2023 z dnia 02.10.2023 r.),

- zaopatrzenie w energię elektryczną - z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego (warunki przyłączenia nr 23-D2/WZD/00235/ L.dz...../2023 z dnia 19.10.2023 r.),
- zaopatrzenie w ciepło – projektowane indywidualne źródło ciepła,
- zaopatrzenie w gaz – z projektowanego przyłącza (warunki przyłączenia nr W431/0000137030/00001/2023/00000 z dnia 04.10.2023 r.),
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dostępność komunikacyjna do działki w oparciu o projektowany zjazd z ul. Mickiewicza,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.

#### **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 powinna 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.**

- Projektowana inwestycja musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 r. Nr 109, poz. 719).
- Rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą oraz odpowiednimi dla branży opracowaniami.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 t. j.).

- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 t. j.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.).
- Projekt zagospodarowania działki, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25 poz.133 ze zm.).
- Projekt budowlany sieci i przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji (ZUD) w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie ul. Limanowskiego 45.
- Na etapie projektowania inwestycji należy każdorazowo wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, ul. Jana Kazimierza 578 Rembelszczyzna, 05-126 Nieporęt z wnioskiem o uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu ww. działki oraz ewentualnych zbliżeń i/lub skrzyżowań towarzyszącej infrastruktury technicznej (m. in. przyłącza energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, drogi dojazdowe, ciągi piesze, ogrodzenie) z gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 100.

**VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granicę obszaru objętego decyzją określoną literami ABCDA, określa mapa w skali 1: 1000 stanowiąca część graficzną niniejszej decyzji.**

**Załącznikiem do niniejszej decyzji są wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**IX. Warunki w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

## **X. 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.

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

## **UZASADNIENIE**

w związku z wnioskiem MHR Development Sp. z o. o. z dnia 17.08.2023 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu działki ewid. nr 7648/23 położonego przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków usługowych z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.

Przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia warunków zabudowy.

Dostępność komunikacyjna do działki w oparciu o projektowany zjazd z ul. Mickiewicza.

Decyzja nie podlega obowiązkowi uzgadniania z wojewodą, marszałkiem województwa i starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w myśl zapisu art. 53 ust. 4 pkt 10 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję wydano zgodnie z art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa działka położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy usługowo - magazynowej, zabudowy usługowo - produkcyjnej, zabudowy magazynowej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

*Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa za pośrednictwem organu, który wydał przedmiotową decyzję, tj. Prezydenta Miasta Żyrardowa, Plac Jana Pawła II nr 1, 96-300 Żyrardów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.*

*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.

**Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**



Z up. Prezydenta Miasta

*Tomasz Aleksandrowicz*  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej  
do wydania decyzji)

Otrzymują:

1/ MHR Development Sp. z o. o.

ul. 1 Maja 14, 96-300 Żyrardów

2/ Żyrardowskie Stowarzyszenie Działkowców Rodzinny Ogród Działkowy "Relaks"

ul. Ossowskiego 23B m 13, 96-300 Żyrardów

3/ Gmina Miasto Żyrardów- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m

4/ A/a

Opracowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

upr. urb. nr 1479/96

Miejskiego Zespołu Urbanistycznego  
w Żyrardowie

mgr inż. arch. *Małgorzata Walczak*

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY  
w Żyrardowie  
96-300 Żyrardów, ul. Mireckiego 56  
tel. (0-46) 855-24-71  
IP 838-16-66-182,regon: 750446407

Decyzja stała się ostateczna

w dniu 19.02.2024r.

Z up. Prezydenta Miasta

*Tomasz Aleksandrowicz*  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

Żyrardów, dnia 5 grudnia 2023r.

Dotyczy wniosku: **PU.6730.24.2023.KR** z dnia 16.08.2023r.

Adres inwestycji: Żyrardów, **ul. Mickiewicza**

Nr ewid. działki **7648/23**

## **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Sporządzono na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 w/w ustawy.

### **1. Rodzaj inwestycji – inwestycja obejmuje:**

- budowę dwóch budynków usługowych z garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.

### **2. Stan faktyczny i prawny terenu:**

- 2.1. Granice terenu objętego wnioskiem obejmują działkę o nr ewid. 7648/23, której łączna powierzchnia wynosi 0.2464 ha.
- 2.2. Nieruchomość objęta wnioskiem jest własnością MHR Development Sp. z o.o.
- 2.3. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### **3. Granice obszaru analizowanego oznaczono na załączniku graficznym literami A, B, C, D, E, F, A.**

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 w/w ustawy.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1500 stanowiącej załącznik do nin. analizy.

### **4. Analizie poddano 25 działek zabudowanych objętych granicami obszaru analizowanego.**

Ustalono, że wyznaczenie odległości granic obszaru analizowanego, pozwalającego na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania, w myśl zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, nie powinno istotnie odbiegać od zasady określonej w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **5. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.**

Planowana inwestycja winna spełnić wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225), z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane, ustawy o ochronie środowiska, ustawy Kodeks Cywilny.

### **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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 i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."**

# WYNIKI ANALIZY

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym kontynuacji funkcji, parametrów, gabarytów - art. 61 ust. 1 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 i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu"*

## **1. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obszaru analizowanego – 24%.**

*Stosownie do treści § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przeprowadzonej analizy wynika, że można dopuścić zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.*

*Przy średniej wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy określonego w obszarze analizowanym na poziomie 24% oraz przy maksymalnej wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącej 51%, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy terenu, lecz nie więcej niż do 35%.*

## **2. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym:**

– dla budynków usługowych – **21,0 m**,

*Stosownie do treści § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej do 30,0m.*

– dla budynków usługowo – magazynowych, usługowo – produkcyjnych, magazynowych – **37,0 m**,

– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – **13,0 m**.

## **3. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym:**

– dla budynków usługowych – **do 10,0 m**,

– dla budynków usługowo – magazynowych, usługowo – produkcyjnych, magazynowych – **do 8,5 m**,

– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – **do 8,0 m**.

## **4. Geometria dachów występujących w obszarze analizowanym:**

– dla budynków usługowych:

- kąt nachylenia – **do 30 °**,

- wysokość górnej kalenicy – **do 12,0 m**,

- kierunek kalenicy w stosunku do frontu działek – **równoległe i prostopadłe**,

– dla budynków usługowo – magazynowych, usługowo – produkcyjnych, magazynowych

- kąt nachylenia – **do 30 °**,

- wysokość górnej kalenicy – **do 8,5 m**,

- kierunek kalenicy w stosunku do frontu działek – **równoległe i prostopadłe**,

– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- kąt nachylenia – **do 45 °**,

- wysokość górnej kalenicy – do 9,0 m,
- kierunek kalenicy w stosunku do frontu działek – równoległe i prostopadłe.

**5. Funkcja istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa usługowo – magazynowa, zabudowa usługowo – produkcyjna, zabudowa magazynowa.**

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym dostępu do drogi publicznej - art. 61 ust. 1 pkt 2: "teren ma dostęp do drogi publicznej" –**

Ustalono, że teren inwestora, będący przedmiotem analizy, składający się z działki o nr ewid. 7648/23 położony przy ul. Mickiewicza w Żyrardowie, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Mickiewicza (działka o nr ewid. 6001/1) stanowiącej zasób nieruchomości gminnych oznaczonej w ewidencji gruntów jako droga (dr). Zarządcą drogi jest Prezydent Miasta Żyrardowa.

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzbrojenia terenu - art. 61 ust. 1 pkt 3: "istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego"**

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego wnioskiem.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego przyłącza na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- zasilanie w gaz: projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło: projektowane indywidualne źródło ciepła,
- usuwanie odpadów: na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.  
Wywóz odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi oraz Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022r. poz. 1297 z późn. zm.),
- zaopatrzenie w środki łączności: projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią.

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - art. 61 ust. 1 pkt 4: "teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1"**

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 31.10.2023r. na działce objętej wnioskiem o nr ewid. 7648/23 występują użytki: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (symbol Bp) o powierzchni 0,2464 ha.

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem zgodności z przepisami odrębnymi - art. 61 ust. 1 pkt 5: "decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi"**

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839)/.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r. (Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.).
3. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł – ze szkodą gruntów sąsiada.

**Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840) na terenie objętym wnioskiem oraz w jego pobliżu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy: "zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."**

Obszary, w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane znajduje się w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

## Podsumowanie

Powyższe ustalenia analizy wyczerpują jej treść wynikającą z obowiązku ustalonego w treści art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasady określenia parametrów określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozpatrując złożony wniosek zwrócono uwagę na całość przepisów regulujących możliwość prowadzenia inwestycji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do których należą zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzającym, że ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji wynika z przepisów określonych w niej.

Z up. Prezydenta Miasta

*Tomasz Aleksandrowicz*  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

.....  
(organ sporządzający analizę)  
upr. do sporządzania: art. 5, pkt 5 ustawy  
(Dz.U.2023.977)

Załącznik do decyzji

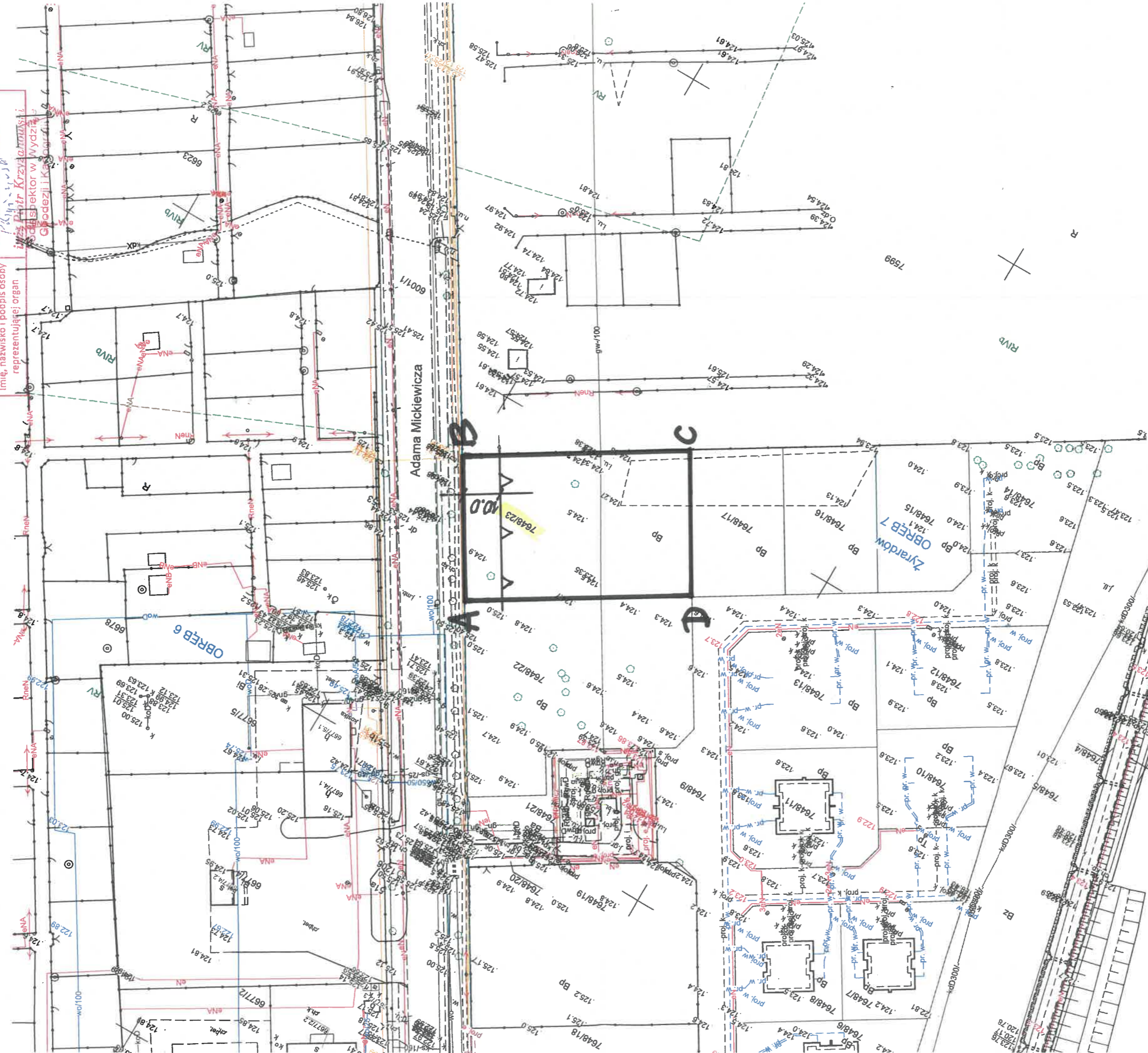
nr ..... 2/2024 .....

z dnia ..... 15.01.2024 r. ....

województwo mazowieckie  
 powiat żyrardowski  
 jednostka ewidencyjna: 143801\_1-ŻYRARDÓW  
 obręb: 0007-OBRĘB 7  
 Działka: 7648/23  
 MAPA ZASADNICZA  
 Skala 1:1000  
 GK.6642.1205.2023

STAROSTA POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO	państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
3327.257-1/198	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
MAPA ZASADNICZA	Nazwa materiału zasobu
07 SIE. 2023	Data wykonania kopii materiału zasobu
Z up. STAROSTY	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

*Płk. Andrzej Krzyżaniak*  
 i  
*mgr inż. Piotr Krzyżaniak*  
 Sędziowie w Wydziale  
 Geodezji i Kartografii



**CZEŚĆ GRAFICZNA DECYZJI NR 2/2024**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY z dnia 15.01.2024r.**  
 Żyrardów, ul. Mickiewicza, działka ewid. nr 7648/23.  
 Skala 1 : 1000  
**OZNACZENIA:**  
 ABCDA - granica obszaru objętego decyzją  
 - - - - - linie rozgraniczające teren  
 - - - - - nieprzekraczalna linia zabudowy

Z up. **Prezydenta Miasta**  
*Tomasz Aleksandrowicz*  
 Dyrektor Wydziału Planowania  
 Przestrzennego i Urbanistyki





**Załącznik graficzny do analizy**  
(PU.6730.24.2023.KR)

Kopia mapy zasadniczej przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nieodpłatnie udostępniona Prezydentowi Miasta Żyrardowa przez Starostę Żyrardowskiego, wyłącznie do realizacji zadań publicznych na podstawie przepisów o planowaniu przestrzennym.

**SKALA 1:1500**

- Legenda:**
- ABCDEF A – obszar analizowany
  - granice terenu objętego wnioskiem
  - front działki
  - linia istniejącej zabudowy
  - działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
  - działki zabudowane budynkami usługowymi
  - działki zabudowane budynkami usługowo – produkcyjnymi, usługowo – magazynowymi, magazynowymi

Z up. Prezydenta Miasta  
**Tomasz Aleksander Nowicki**  
 Dyrektor Wydziału Planowania  
 Przestrzennego i Urbanistyki  
 (organ sporządzający analizę)  
 upr. do sporządzania:  
 art. 5 pkt 5 ustawy (Dz.U.2023.977)