

Teresin, dnia 24.03 2017 r.

GP.6733.3.2017

**DECYZJA NR 5/2017  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Teresin z dnia 28.02.2017 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia obejmującego rozbudowę i przebudowę budynku dworca kolejowego wraz z infrastrukturą techniczną, zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń na usługi użyteczności publicznej oraz budowę oświetlenia ulicznego na działkach nr ew. 195/10; 195/11 oraz fragmencie ulicy Torowej (fragment działki nr ew. 195/2) w obrębie ewidencyjnym TERESIN w gminie Teresin.

**USTALAM**

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia obejmującego rozbudowę i przebudowę budynku dworca kolejowego wraz z infrastrukturą techniczną, zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń na usługi użyteczności publicznej oraz budowę oświetlenia ulicznego na działkach nr ew. 195/10; 195/11 oraz fragmencie ulicy Torowej (fragment działki nr ew. 195/2) w obrębie ewidencyjnym TERESIN w gminie Teresin.

**1. Rodzaj inwestycji (ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy).**

- Obiekty usługowe w tym użyteczności publicznej wraz z infrastrukturą techniczną.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania.**

- rozbudowa i przebudowa budynku dworca kolejowego wraz z infrastrukturą techniczną, zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń na usługi użyteczności publicznej oraz budowa oświetlenia ulicznego.

**3. Granice terenu objętego decyzją oraz linie rozgraniczające teren inwestycji, określa mapa w skali 1:500 stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono liczbami 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 1 na załączniku nr 1 do decyzji.**

#### **4. Warunki i zasady zagospodarowania terenu.**

##### **a. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

- Projektowana inwestycja obejmująca rozbudowę i przebudowę budynku dworca kolejowego wraz z infrastrukturą techniczną, zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń na usługi użyteczności publicznej oraz budowę oświetlenia ulicznego winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów: przeciwpożarowych, prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych przepisów regulujących funkcjonowanie budynku zgodnie z projektowanym przeznaczeniem.
- Działka nr ew. 195/10; 195/11 oraz fragment działki nr ew. 195/2 stanowi jeden teren inwestycyjny.
- Usytuowanie budynku wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji. Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy ocieplenia budynku, okapów dachu.
- Usytuowanie obiektów budowlanych od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Powierzchnia zabudowy i utwardzenia terenu maksymalnie 95% powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.
- Wysokość głównej kalenicy dachu budynku maksymalnie do 15m.
- Dach budynku wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.
- Szerokość elewacji frontowej maksymalnie do 37 m.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.
- Dopuszcza się miejsca postojowe, małą architekturę, elementy urządzeń rekreacyjnych, ścieżki, elementy zagospodarowania takie jak murki, fontanny itp.

##### **b. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- Obszar objęty niniejszą decyzją nie podlega ochronie na podstawie przepisów „Prawo ochrony środowiska” z dnia 27 kwietnia 2001r. z późn. zmianami oraz nie posiada obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych a także dla innych form ochrony przyrody o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.
- W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestor jest zobowiązany do :
  - a) Bezwzględnie przestrzegania przy wykonywaniu inwestycji przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.);
  - b) Zastosowania rozwiązań projektowych i wykonawczych nie powodujących uszkodzeń lub pogorszenia warunków funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
  - c) W przypadku konieczności przebudowy lub likwidacji kolidujących drenarskich urządzeń melioracyjnych w związku z realizacją inwestycji przekazania dokumentacji powykonawczej tejsze przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział Płock, Inspektorat w Sochaczewie.
- Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, przyrodę i krajobraz.

**c. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – obiekt i tereny objęte decyzją o warunkach zabudowy nie są wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie oraz nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.
- Budowę zorganizować w sposób w pełni zabezpieczający wody powierzchniowe i grunt przed zanieczyszczeniem (zwłaszcza substancjami ropopochodnymi),
- Zakazuje się wykonywania robót ziemnych w sposób trwale zmieniający stosunki wodne.

**d. Zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej – istniejące przyłącze,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejące przyłącze,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych – do istniejącej kanalizacji deszczowej,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektrycznego,
- zasilanie w gaz - z istniejącej sieci gazowej,
- zaopatrzenie w ciepło – gazowe i powietrzna pompa ciepła skojarzona z fotowoltaiką,
- usuwanie odpadów – wg przepisów odrębnych.
- Dla planowanej budowli należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.
- Dostęp do drogi publicznej – droga gminna istniejący zjazd.
- Dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy lub budowę nowych przyłączy oraz budowę nowych zjazdów z ulicy Torowej.

**e. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**5. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.**

- Rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i Polską Normą.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.),
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.),
- Projekt zagospodarowania działki lub terenu, 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).
- Projekt budowlany sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić na naradach koordynacyjnych zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 z późn. zm.).

- Jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną, to przełożenie w/w należy uzgodnić z użytkownikami sieci.
- Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.) podczas projektowania i wykonywania inwestycji.

## **6. Uzgodnienia**

- zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1412 z późn. zm.) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sochaczewie.

## **7. 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 drodze decyzji organ, który ją wydał.

## **UZASADNIENIE**

*Po rozpatrzeniu wniosku Gminy Teresin z dnia 28.02.2017 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia obejmującego rozbudowę i przebudowę budynku dworca kolejowego wraz z infrastrukturą techniczną, zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń na usługi użyteczności publicznej oraz budowę oświetlenia ulicznego na działkach nr ew. 195/10; 195/11 oraz fragmencie ulicy Torowej (fragment działki nr ew. 195/2) w obrębie ewidencyjnym TERESIN w gminie Teresin, stwierdzono że przedmiotowa inwestycja wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego*

*Projektowana inwestycja stosownie do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami należy do celów publicznych, a stosownie do art. 50 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

*Obwieszczeniem znak GP.6733.3.2017 z dnia 1 marca 2017 r., zawiadomieniem GP.6733.3.2017 z dnia 1 marca 2017 r., a także w sposób zwyczajowo przyjęty powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, natomiast obwieszczeniem znak GP.6733.3.2017 z dnia 15 marca 2017 r., zawiadomieniem GP.6733.3.2017 z dnia 15 marca 2017 r. a także w sposób zwyczajowo przyjęty powiadomiono*

strony o zakończeniu postępowania administracyjnego. W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag w sprawie.

Decyzję wydano zgodnie z art. 53 i 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

#### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 za pośrednictwem Wójta Gminy Teresin w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Decyzja zawiera 6 ponumerowanych stron.

Opracowała: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak  
upr. urbanistyczne nr 1479/96  
upr. budowlane w specjalności  
architektonicznej MA/053/07 wpis MA1934

WÓJT  
  
mgr Marek Olechowski



#### Otrzymują:

1. Referat Inwestycji, Urząd Gminy Teresin,
2. Starosta Powiatu Sochaczewskiego
3. Aa