

Wiskitki, dnia 31.10.2023 r.



Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki
ul. Kościuszki 1
96-315 Wiskitki
NIP: 838 14 26 466
REGON: 750 14 85 49

NPZ.6730.79.2023.AR

DECYZJA NR 106.2023
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.); art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.) 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 2023 r. poz. 40, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku firmy **INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pana [redacted]** złożonego w dniu 08.05.2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 obręb Starowiskitki gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”.

USTALAM

następujące warunki zabudowy dla działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 obręb Starowiskitki gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”.

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa przemysłowo-magazynowa.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”.

Inwestycja składać się będzie z następujących elementów:

- 1) Hala przemysłowo-magazynowa – do 2 obiektów, dopuszcza się zaplecze biurowo-socjalne w obrębie kubatury hal,
- 2) Portiernia – do 2 obiektów,
- 3) Pompownia przeciwpożarowa,
- 4) Wiata,
- 5) Zbiornik retencyjny,

- 6) Zbiornik wodny,
- 7) Stacja redukcyjno-pomiarowa,
- 8) Zbiornik zapasu wody na cele ppoż.,
- 9) Stacja regazyfikacji gazu,
- 10) Pylon,
- 11) Ściana oporowa,
- 12) Drogi, parkingi i chodniki,
- 13) Płyta fundamentowa,
- 14) Sieci i przyłącza,
- 15) Zbiornik szczelny na nieczystości ciekłe – do 8 szt.,
- 16) Wiata na rowery – do 5 szt.,
- 17) Instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy powyżej 500kW – 2 szt.,
- 18) Infrastruktura liniowa.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładunku przestrzennego:

- projektowana inwestycja obejmująca budowę zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”, winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i innych przepisów;

Obszar objęty decyzją to **8,5521 ha**:

- działka nr ew. 37 – pow. 0,3275 ha,
- działka nr ew. 38 – pow. 0,4271 ha,
- działka nr ew. 39 - pow. 0,4275 ha,
- działka nr ew. 40 – pow. 0,0346 ha,
- działka nr ew. 41 – pow. 1,1743 ha,
- działka nr ew. 42 – pow. 2,1016 ha,
- działka nr ew. 43 – pow. 4,0595 ha.
- usytuowanie budynków w stosunku do drogi wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast względem granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi, odległość od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia zabudowy **max. 45,49%** terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy tj. do 3,89 ha,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego - **na poziomie min. 29,25%** powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy tj. min. 2,50 ha.

1) Hala przemysłowo-magazynowa:

- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - **do 17,25 m**,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, gzymsu lub attyki - **do 17,25 m**,
- dach budynku płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych od **0° do 30°**,

- szerokość elewacji frontowej budynku - do **320,0 m**, (elewacja frontowa od strony drogi gminnej)
- kierunek głównej kalenicy równoległy, prostopadły lub inny do frontu działki budowlanej.

Liczba budynków o takich samych parametrach: 2

2) Portiernia:

- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - **do 8,0 m**,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, gzymsu lub attyki - **do 8,0 m**,
- dach budynku płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych od **0° do 30°**,
- szerokość elewacji frontowej budynku - do **10,0 m**, (elewacja frontowa od strony drogi gminnej)
- kierunek głównej kalenicy równoległy, prostopadły lub inny do frontu działki budowlanej.

Liczba budynków o takich samych parametrach: 2

3) Pompownia przeciwpożarowa:

- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - **do 8,0 m**,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, gzymsu lub attyki - **do 8,0 m**,
- dach budynku płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych do **0° do 30°**,
- szerokość elewacji frontowej budynku - do **20,0 m**, (elewacja frontowa od strony drogi gminnej)
- kierunek głównej kalenicy równoległy, prostopadły lub inny do frontu działki budowlanej.

4) Wiata:

- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - **do 12,5 m**,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, gzymsu lub attyki - **do 12,5 m**,
- dach budynku płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych do **0° do 30°**,
- szerokość elewacji frontowej budynku - do **120,0 m**, (elewacja frontowa od strony drogi gminnej)
- kierunek głównej kalenicy równoległy, prostopadły lub inny do frontu działki budowlanej.

5) Zbiornik retencyjny:

- powierzchnia: **do 2000 m²**,
- kubatura: **do 5000 m³**,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy.

6) Zbiornik wodny:

- powierzchnia: **do 1200 m²**,
- kubatura: **do 2000 m³**,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy.

7) Stacja redukcyjno-pomiarowa

- powierzchnia: **do 25 m²**,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: **do 5 m**,
- szerokość: **do 5 m**,
- wysokość: **do 4 m**.

8) Zbiornik zapasu wody na cele ppoż.:

- powierzchnia: **do 200 m²**,
- kubatura: **do 1500 m³**,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: **do 12,5 m**.

9) Stacja regazyfikacji gazu:

- powierzchnia: **do 400 m²**,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: **do 20 m**,
- szerokość: **do 20m**,
- wysokość: nie dotyczy.

10) Pylon:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: **do 18 m**.

11) Ściana oporowa:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: **do 30 m**,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy,

12) Drogi, parkingi i chodniki:

- powierzchnia: **do 21600 m²**,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy,

13) Płyta fundamentowa:

- powierzchnia: **do 400 m²**,
- kubatura: nie dotyczy,

- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy,

14) Sieci i przyłącza:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy

15) Zbiorniki szczelne na nieczystości ciekłe:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: **do 50 m³**,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy,

Liczba obiektów o takich samych parametrach: 8

16) Wiata na rowery:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: **do 10 m**,
- szerokość: **do 10 m**,
- wysokość: **do 6 m**.

Liczba obiektów o takich samych parametrach: 5

17) Instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy powyżej 500kW:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy,

18) Infrastruktura liniowa:

- powierzchnia: nie dotyczy,
- kubatura: nie dotyczy,
- długość: nie dotyczy,
- szerokość: nie dotyczy,
- wysokość: nie dotyczy.

IV. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska i krajobrazu oraz ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

- W obszarze objętym niniejszą decyzją zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr a 59-60/10

wymagające ochrony.

Zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”.

1a.Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:1)roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo 2)roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego - jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a dotacja na przeprowadzenie badań archeologicznych i wykonanie ich dokumentacji, ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

2. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

3. Egzemplarz dokumentacji badań, o których mowa w ust. 1a, podlega po ich zakończeniu nieodpłatnemu przekazaniu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków”.

Postanowieniem znak: WA.5151.34.5.2023.JG z dnia 21.09.2023 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił (w zakresie konserwatorskim) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”, na terenie działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 położonych w miejscowości Starowiskitki, gm. Wiskitki zlokalizowanych w sąsiedztwie zabytku archeologicznego nr AZP 59-60/96 oraz na terenie strefy ochronnej pod numerem a 59/60/10.

W postanowieniu wskazano, iż planowana inwestycja przeznaczona jest do realizacji w sąsiedztwie zabytku archeologicznego nr AZP 59-60/96 oraz na terenie strefy ochronnej pod numerem a 59-60/10. Teren obejmujący działkę nr ew. 43 objęty jest procesem weryfikacji w związku z trwającymi i zakończonymi badaniami prowadzonymi na obszarach zabytków archeologicznych nr AZP 60-60/36, AZP 60-60/37, AZP 59-60/96 na podstawie decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.05.2021 r. (sygn.. WA.5161.49.1.2021), z dnia 20.09.2021 r. (sygn. WA 5161.49.3.2021) z dnia 06.09.2022 r. (sygn.. WA.5161.51.2.2022), z dnia 30.01.2023 r. (sygn.. WA.5161.38.3.2023). Dla działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 została wydana prawomocna decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21.04.2023 r. (sygn.. WA.5161.38.4.2023.ZS) – pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

W przypadku zabytków archeologicznych każda zmiana w użytkowaniu terenu i związane z nią działania inwestycyjne ingerujące w strukturę gruntu, natrafiając na zabytkowe obiekty, niszczą je bezpowrotnie. W postanowieniu podkreślono, iż zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustali konserwator zabytków w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Do wniosku o określenie zakresu i rodzaju badań archeologicznych inwestor winien

dołączyć projekt budowlany lub też program planowanych prac, aby MWKZ mógł ocenić stopień i rodzaj ingerencji w zabytek archeologiczny i właściwie określić niezbędny zakres i rodzaj badań archeologicznych.

Dla inwestycji została wydania decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki nr 4.2023 z dnia 17.03.2023 r. znak: NPZ.6220.19.2022.DM o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś w zw. z § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b i d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko inwestycja zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w szczególności karty informacyjnej przedsięwzięcia (dalej kip) oraz stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu tenże organ zgodnie z ww. organami opiniującymi stwierdził, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

- W przypadku lokalizacji istniejących w terenie urządzeń drenarskich należy zapewnić ich ochronę, inwestor jest zobowiązany do:

- a) Bezwzględne przestrzeganie przy wykonywaniu inwestycji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1478, ze 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 tejże przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu, Nadzór Wodny w Sochaczewie.

- Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, przyrodę i krajobraz.

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych bezodpływowych zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe lub do kanalizacji sanitarnej w przypadku zapewnienia możliwości przyłączenia obiektu do sieci kanalizacyjnej,
- utylizacja ścieków pozostałych do projektowanych bezodpływowych zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe lub do kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym doprowadzeniu do wymagań jakościowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- dostęp do gazu z naziemnego zbiornika na gaz płynny lub projektowanego przyłącza do sieci,
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami

odrębnymi. Na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny oraz do projektowanego zbiornika retencyjnego, do gruntu, do rowu lub ciekłu, do kanalizacji deszczowej innego podmiotu, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli,

- działki nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej – działki gminnej nr ew. 14 w miejscowości Starowiskitki, gm. Wiskitki.

Postanowieniem znak: SDiM.441.26.2023 z dnia 15.09.2023 r. Powiatowy Zarząd Dróg w Żyrardowie pozytywnie zaopiniował usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze przylegającym do drogi powiatowej nr 3834W Szymanów – Oryszew - Miedniewice dla inwestycji polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo – magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II” na działkach nr ewid. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 w m. Starowiskitki, gmina Wiskitki wg załączonego planu sytuacyjnego zgodnie z załączonym planem sytuacyjnym z zachowaniem n/w warunków:

- a) obiekty budowlane od strony drogi powiatowej nr **3834W** powinny być usytuowane – min. 20,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie niezabudowanym;
- b) dostępność komunikacyjna – poprzez drogę lokalną działkę gminną nr ew. 14;
- c) przyłącze wodociągowe – projektowane przyłącze, budowa na warunkach zarządzającego siecią oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi (w przypadku przebiegu w pasie drogi powiatowej nr **3834W**) ;
- d) przyłącze kanalizacyjne – z chwilą budowy na warunkach zarządzającego siecią oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi (w przypadku przebiegu w pasie drogi powiatowej nr **3834W**);
- e) przyłącze energetyczne – projektowane przyłącze, budowa na warunkach zarządzającego siecią oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi (w przypadku przebiegu w pasie drogi powiatowej nr **3834W**);
- f) linia ogrodzenia powinna być zlokalizowana poza pasem drogowym tj. na działkach nr ew. **37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43** w odległości min. 0,75m od granicy pasa drogowego, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, słupów itp.) z zachowaniem trójkąta widoczności;
- g) pozostałe uwarunkowania w projekcie decyzji o warunkach zabudowy nie znajdują się w obszarze właściwości miejscowej, jak i przedmiotowej Powiatowego Zarządu Dróg.

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.

Postanowieniem Nr 148/2023 znak: ZPP.41.415.2023 z dnia 05.09.2023 r. Centralny Port Komunikacyjny odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, dla inwestycji na działkach nr ewid. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 w obrębie Starowiskitki, gmina Wiskitki polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”, w zakresie dotyczącym obszaru otoczenia CPK, o którym mowa w ustawie cpk.

Jednocześnie wskazał, iż możliwe byłoby uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji, gdyby wniosek jednoznacznie wskazywał, że zostaną spełnione poniższe wytyczne.

Obszar objęty decyzją o warunkach zabudowy znajduje się w granicach obszaru objętego Planem Generalnym Lotniska – Port Solidarność na lata 2022-2060 przewidzianego dla kolejnych faz rozwoju ww. lotniska i położony jest w zasięgu:

- a) powierzchni ograniczających zabudowę (dalej „BRA”)
- b) powierzchni ograniczających przeszkody (dalej „OLS”)

Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy określona w m.n.p.m. w geodezyjnym układzie wysokościowym PL-EVRF2007-H w odniesieniu do obszaru objętego decyzją o warunkach zabudowy wynosi:

- a) BRA – 126,3 m.n.p.m.
- b) OLS – 138,6 m.n.p.m.

Powyższa maksymalna wysokość zabudowy powinna uwzględniać wszystkie umieszczone na planowanej inwestycji/obiekcie budowlanym urządzenia i instalacje, w szczególności, kominy, reklamy, anteny oraz inne obiekty. Najwyższa wartość wysokości obiektu budowlanego (dominanta) wraz z urządzeniami, obiektami na dachu nie może penetrować ww. wyznaczonych powierzchni ograniczających.

Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy obejmująca urządzenia na dachu wynosi 126,3 m.n.p.m..

- Teren objęty decyzją o warunkach zabudowy znajduje się w obszarze, na którym zgodnie z art. 87⁶ ustawy z dnia 3 lipca 202 r. – Prawo Lotnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2110) obowiązuje zakaz:

- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych. Koniecznym jest zabezpieczenie przez inwestora zbiorników wodnych, rowów odwadniających oraz zmniejszenie ich atrakcyjności do zerowania i zasiedlania przez ptaki i drobne zwierzęta poprzez spełnienie następujących warunków:

- a) brzegi zbiorników wodnych powinny być wyłożone płytami betonowymi i mieć nachylenie przynajmniej 600 mm, ponieważ strome brzegi utrudniają zerowanie ptaków,
- b) brzegi zbiorników i dno powinno być regularnie, raz w roku (jesienią), czyszczone aby nie dopuścić do ich porostu wyżej roślinnością, ponieważ porośnięte brzegi zbiornika są atrakcyjne dla ptaków i drobnych zwierząt,
- c) przykrycie zbiornika wodnego drucianą siatką (oczko min. 20x20 cm), uniemożliwiająca większym ptakom dostęp do wody, ale zamocowanie siatki powinno umożliwiać koszenie i oczyszczenie zbiornika z roślinności,

d) rozciągnięcie na odpowiednim stelażu drutów, tworzących siatkę o oczku 50x50 cm, ale mocowanie siatki powinno umożliwiać koszenie i oczyszczenie zbiornika z roślinności,

e) wypełnienie zbiornika wodnego specjalnymi kulkami plastikowymi uniemożliwiającymi dostęp do tafli wody, które jednocześnie zapobiegają parowaniu wody ze zbiornika.

- Instalacja fotowoltaiczna zostanie zaplanowana w taki sposób, że nie będzie wpływała negatywnie na bezpieczeństwo operacji lotniczych w tym ryzyko oślepiania załóg, zgodnie z wytycznymi określonymi w:

a) art. 87a PrLot (zakaz emitowania wiązki lasera lub światła w kierunku statku powietrznego) ,

b) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury oraz Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 sierpnia 2020 r. w sprawie użycia lasera lub światła z innych źródeł w strefach przestrzeni powietrznej (Dz. U. poz. 1360)

c) podręczniku Organizacji Międzynarodowej Lotnictwa Cywilnego (Internacional Civil Aviation Organization – ICAO), Aerodrome Design Manual – Part 5 – Electrical Systems (ICAO Doc 9157 – Part 5)

d) podręczniku Amerykańskiej Federacji Administracji Lotnictwa (federal Aviation Adminsitratrion – FAA).

Dodatkowo celem zminimalizowania ewentualnych negatywnych oddziaływań instalacji fotowoltaicznej należy uwzględnić:

a) odpowiednie ukierunkowanie paneli w stosunku do dróg startowych planowanego Lotniska,

b) zastosowanie w panelach fotowoltaicznych powłoki przeciwsłonecznej (anti-glare).

- 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 2022 r. poz. 1225 t.j.), Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822).

- 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.).

- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 r. poz. 1679).

- 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1990, ze zm.).

- Projekt budowlany sieci i przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji (ZUD) w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie ul. Limanowskiego 45.

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granicę obszaru objętego decyzją określoną literami ABCDEA, 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:

- a) 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), 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.

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

Po rozpatrzeniu wniosku firmy INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pana [REDAKTOWANE] złożonego w dniu 08.05.2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 obręb Starowiskitki gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II” ustalono, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Pismem znak: NPZ.6730.79.2023.AR z dnia 12.06.2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Informując jednocześnie, że w dalszym toku postępowania stosownie do art. 49a Kpa zawiadomienie o decyzjach i innych czynnościach organu administracji w ww. sprawie nastąpi w formie ogłoszenia.

Zgodnie z zapisami 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) została przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pismami z dnia 11.08.2023 r., 24.08.2023 r., 05.09.2023 r. i 14.09.2023 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 6, 9, 13 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) zwrócono się do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Następnie na podstawie art. 49 i 49a Kpa w dniu 06.10.2023 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły do tut. urzędu wnioski w przedmiotowej sprawie.

Dla inwestycji została wydana decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki nr 4.2023 z dnia 17.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Działki nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej – działki gminnej nr ew. 14. 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki położone są w terenie zabudowy produkcyjno-usługowej.

W związku ze stanowiskiem prezentowanym przez Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. w Warszawie – Spółkę Celową powołaną do realizacji zadań wskazanych w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. (Dz. U. z 2023, poz. 892, ze zm.) powstały istotne wątpliwości co do prawidłowej interpretacji przepisów art. 29 ust. 8 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy oraz w związku z §2 i 3 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r., w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022, poz. 2609). Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez CPK Sp. z o.o. Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki, w toku postępowania o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy, stał się organem niewłaściwym do prowadzenia postępowań związanych z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a organem właściwym, na podstawie art. 29 ust. 8 ustawy o CPK stał się Wojewoda Mazowiecki.

Wnioskodawca przy piśmie z dnia 12.06.2023 r. (data wpływu 14.07.2023r. do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, data wpływu 18.07.2023 do Wydziału Infrastruktury) wystąpił bezpośrednio do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla nieruchomości o nr ewidencyjnych 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 w obrębie Starowiskitki gm. Wiskitki. Wojewoda Mazowiecki zawiadomieniem znak: WI-I.746.2.17.2023.DM z dnia 03.08.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 16.08.2023 r., l.dz. 9214.2023) przekazał zgodnie z właściwością zwrotnie do Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki ww. wniosek. W ww. zawiadomieniu, na podstawie art. 29 ust. 8 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, wojewoda jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenach, dla których obowiązują szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Wobec powyższego jak wskazano w zawiadomieniu o przekazaniu zgodnie z właściwością wojewoda jest organem uprawnionym do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednakże uprawnienie to zostało ograniczone jedynie dla terenów objętych przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1, czyli dla wskazanego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. obszaru gmin Teresin, Wiskitki i Baranów. W tym miejscu podkreślono, że działki nr ewid. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 z obrębu Starowiskitki, nie znajdują się w granicach obszaru gminy Wiskitki objętego szczególnymi zasadami, zgodnie

z przedmiotowym rozporządzeniem. Po dokładnej analizie przedmiotowego wniosku organ wojewódzki stwierdził, że nie jest organem właściwym do jego rozpatrzenia.

Jednocześnie Wojewoda Mazowiecki wskazał, iż w zakresie właściwości organów do procedowania wniosków o ustalenie warunków zabudowy na terenie gmin objętych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przekazał swoje stanowisko w piśmie z dnia 21 lipca 2023 r. znak: WI-I.746.3.14.2023.DW. W związku ze stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego zawartym w piśmie z dnia 21 lipca 2023 r. (znak: WI-I.746.3.14.2023.DW), stanowiskiem Wojewody Łódzkiego wyrażonym w piśmie z dnia 1 sierpnia 2023 r. (znak: GPB-I.740.6.2023), a także w nawiązaniu do pisma Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Biura Obsługi Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej znak: BCK-I.051.16.2023.GG z dnia 1 sierpnia 2023 r., w których przyjęto analogiczne i jednoznaczne stanowisko związane z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższy fakt potwierdziła spółka Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. informując jednocześnie, iż dokonuje merytorycznych uzgodnień projektów decyzji o warunkach zabudowy. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wróciło do właściwości organów samorządu terytorialnego.

Działka będąca przedmiotem postępowania położona jest na obszarze objętym przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2609),

Cały teren gminy Wiskitki ujęty został w § 2 tego rozporządzenia, jako obszar na którym obowiązują szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z dnia 10 maja 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 892, ze zm.)

Teren objęty Wnioskiem znajduje się w granicach obszaru objętego Planem Generalnym Lotniska – Port Solidarność na lata 2022-2060.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2, 6, 9, 13 i 16 w/cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. **Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – Postanowienie znak: WA.5151.34.5.2023.JG z dnia 21.09.2023 r.
2. **Starostą Powiatu Żyrardowskiego** – Postanowienie znak: OŚ.673.190.2023.ŁB z dnia 21.09.2023r. Ww. postanowieniem Starosta Powiatu Żyrardowskiego uzgodnił pozytywnie w zakresie ochrony gruntów rolnych, na etapie udzielenia decyzji o warunkach zabudowy planowaną inwestycję tj. budowę zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „Wiskitki II” na terenie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 położonej w obrębie Starowiskitki, gmina Wiskitki.
3. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu** – w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,

4. **Powiatowym Zarządem Dróg w Żyrardowie** – Postanowienie znak: SDiM.441.26.2023 z dnia 15.09.2023 r.,
5. **Burmistrzem Miasta i Gminy Wiskitki** - w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
6. **Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego** - w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
7. **Mazowieckim Ośrodkiem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji** - w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
8. **Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji** – Postanowienie znak: DPP-WSOPISG.2540.1.529.2023 z dnia 26.09.2023 r. Ww. postanowieniem Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji umorzył w całości postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na ww. działkach dla budowy zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”, zgodnie z kompetencjami w odniesieniu do terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, załączając stosowne dokumenty. W niniejszym postanowieniu wskazano, iż teren objęty projektem decyzji nie znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze (powierzchni ograniczających wysokość zabudowy) wyznaczonych dla lotniska lotnictwa służb porządku publicznego, które jest wpisane do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego prowadzonego przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W związku z powyższym uzgadnianie wskazanego powyżej projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pozostaje poza zakresem właściwości ministra właściwego do spraw wewnętrznych.
9. **Centralnym Portem Komunikacyjnym** – w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które służy zażalenie karę pieniężną. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu, o którym mowa w ust. 2 nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e ww. ustawy postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie do Wojewody żądanie wymierzenia tej kary, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa przed upływem terminu na wniesienie 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki



Z up. BURMISTRZA
inż. Łukasz Boczkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI

Otrzymują:

Wg rozdzielnika w aktach sprawy

1. «Nazwisko», «ulica», «KodPo» «Miasto»
2. a/a

Opracował:
mgr inż. arch. Łukasz Strulak
Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki
ul. Kościuszki 1, 96-315 Wiskitki
tel. 46 854 50 46 | fax 46 855 41 54
www.wiskitki.pl | sekretariat@wiskitki.pl

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR 106.2023
O WARUNKACH ZABUDOWY
skala: 1:2000**

DZ. NR EW. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 STAROWISKITKI
GM. WISKITKI - OBSZAR INWESTYCJI: 8,5521ha

	linie rozgraniczające teren inwestycji - granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCDE...A
	nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik wykonano na aktualnej mapie zasadniczej
pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego w Żyrardowie

mgr inż. arch. Łukasz Strulak
uprawnienia z art. 5 pkt. 5
ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu
przestrzennym

Strulak

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
WISKITKI**

98-315 Wiskitki, ul. Kościuszki 1

Załącznik Nr 1
do Decyzji nr 106.2023
z dnia 31.10.2023

Z W. BURMISTRZA

**inż. Łukasz Bożkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI**

Wiskitki dnia 31.10.2023

Załącznik NR 2 do
DECYZJI NR 106/2023 z dnia 31.10.2023
O WARUNKACH ZABUDOWY
Starowiskitki Gmina Wiskitki
Działki nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43
- część tekstowa -

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art.61.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm): Dotyczy zabudowy dla działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 obręb Starowiskitki gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą pn. „WISKITKI II”.



Inwestycja składać się będzie z następujących elementów:

- 1) Hala przemysłowo-magazynowa – do 2 obiektów, dopuszcza się zaplecze biurowo-socjalne w obrębie kubatury hal,
- 2) Portiernia – do 2 obiektów,

- 3) Pompownia przeciwpożarowa,
- 4) Wiata,
- 5) Zbiornik retencyjny,
- 6) Zbiornik wodny,
- 7) Stacja redukcyjno-pomiarowa,
- 8) Zbiornik zapasu wody na cele ppoż.,
- 9) Stacja regazyfikacji gazu,
- 10) Pylon,
- 11) Ściana oporowa,
- 12) Drogi, parkingi i chodniki,
- 13) Płyta fundamentowa,
- 14) Sieci i przyłącza,
- 15) Zbiornik szczelny na nieczystości ciekłe – do 8 szt.,
- 16) Wiata na rowery – do 5 szt.,
- 17) Instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy powyżej 500kW – 2 szt.,
- 18) Infrastruktura liniowa.

1. Dostęp do drogi – komunikacja:

Działki nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej – działki gminnej nr ew. 14.

Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi krajowej nr 50 poprzez drogę powiatową do drogi gminnej z której możliwa będzie bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy poprzez projektowane zjazdy. Inwestycja znajduje się w bliskim sąsiedztwie węzła autostradowego Wiskitki.

2. Istniejące zagospodarowanie:

Działki nr ew. 37, 38, 39, 40 i 41 są działkami niezabudowanymi. Działka nr ew. 42 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Działka nr ew. 43 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz czterema budynkami gospodarczymi.

Na działkach sąsiednich mających dostęp z tej samej drogi występują zabudowania. W obszarze analizowanym znajdują się budynki przemysłowo-magazynowe i usługowe.

Budynki w obszarze analizy są budynkami o funkcji zbliżonej do funkcji wnioskowanej – funkcji zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą.

Cechy, parametry i wskaźniki dotyczące tych budynków mogą być podstawą wyciągnięcia w wyniku przeprowadzenia niniejszej analizy odpowiednich wniosków, odnośnie ustalenia warunków zabudowy dla zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą.

W obszarze analizy znalazły się trzy zagospodarowane obszary inwestycyjne w sąsiedztwie węzła autostradowego Wiskitki:

OBSZAR 1:

Inwestycja polegająca na budowie zespołu pięciu (5) hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w trakcie realizacji. Dla terenu został uchwalony plan miejscowy zgodnie z uchwałą 30/XXIX/21 z dnia 12.04.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 17.05.2021 r. Poz. 4473),

OBSZAR 2:

Istniejący zespół dwóch (2) hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dla terenu został uchwalony plan miejscowy zgodnie z uchwałą 35/XXXIV/17 z dnia 28.07.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragmenty miejscowości Wiskitki i Cyganka (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 08.08.2017 r. Poz. 6583) oraz został uchwalony plan miejscowy zgodnie z uchwałą 36/XXXIV/17 z dnia 28.07.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 08.08.2017 r. Poz. 6584)

OBSZAR 3:

Istniejący zespół hali magazynowo usługowej wraz ze stacją paliw, stacją kontroli pojazdów i infrastrukturą towarzyszącą.

3. W zakresie analizowanego terenu dla inwestycji istnieje uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną:

- zaopatrzenie w wodę z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych bezodpływowych zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, lub do kanalizacji sanitarnej w przypadku zapewnienia możliwości przyłączenia obiektu do sieci kanalizacyjnej,
- utylizacja ścieków pozostałych do projektowanych bezodpływowych zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, lub do kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym doprowadzeniu do wymagań jakościowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- dostęp do gazu z naziemnego zbiornika na gaz płynny lub projektowanego przyłącza do sieci,
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny oraz do projektowanego zbiornika retencyjnego, do gruntu, do rowu lub cieku, do kanalizacji deszczowej innego podmiotu, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli,

4. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Na obszarze objętym decyzją o warunkach zabudowy występują następujące użytki gruntowe: ŁIV, N, Br-RIVa, PsIV, RIVa, ŁV, ŁVI.

W obszarze objętym niniejszą decyzją zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr a 59-60/10 wymagające ochrony,

Dla inwestycji została wydana decyzja nr 4.2023 z dnia 17.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś w zw. z § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b i d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko inwestycja zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w szczególności karty informacyjnej przedsięwzięcia (dalej kip) oraz stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu tutejszy organ zgodnie z ww. organami opiniującymi stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

5. Określenie linii zabudowy:

Dla terenu sąsiedniego (OBSZAR 1) został uchwalony plan miejscowy zgodnie z uchwałą 30/XXIX/21 z dnia 12.04.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 17.05.2021 r. Poz. 4473), który ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 12m od linii rozgraniczającej drogę gminną. Dla ww. inwestycji jako kontynuacja ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 12,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną, natomiast odległość od granic sąsiednich działek wg przepisów odrębnych.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki



6. Wskaźnik wielkości istniejącej powierzchni zabudowy:

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – na obszarze analizowanym, powyższy wskaźnik kształtuje się średnio na poziomie od 20% do 60%.

Jednak zgodnie z ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla działek nr ew. 37, 38, 39, 40, 41, 42 i 43 obręb Starowiskitki gm. Wiskitki, należy ustalić ten wskaźnik na **maksymalnie 45,49%** terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy tj. do 3,89 ha,

7. Geometria dachów:

W obszarze analizowanym występują dachy płaskie oraz jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu od 0 do 30 stopni. Kąt nachylenia dachu, dla zespołu hal przemysłowo-magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, należy przyjąć od 0 do 30 stopni.

8. Inne:

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) 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,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Działki będące przedmiotem postępowania położone są na obszarze objętym przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2609),

Cały teren gminy Wiskitki ujęty został w § 2 tego rozporządzenia, jako obszar na którym obowiązują szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z dnia 10 maja 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 892, ze zm.)

Teren objęty Wnioskiem znajduje się w granicach obszaru objętego Planem Generalnym Lotniska – Port Solidarność na lata 2022-2060.

Opracował:
mgr inż. arch. Łukasz Strulak
Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
WISKITKI**
96-315 Wiskitki, ul. Kościuszk 1
Załącznik Nr 2
do Decyzji nr 106.2023
z dnia 31.10.2023
BURMISTRZA
inż. Łukasz Boczkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI

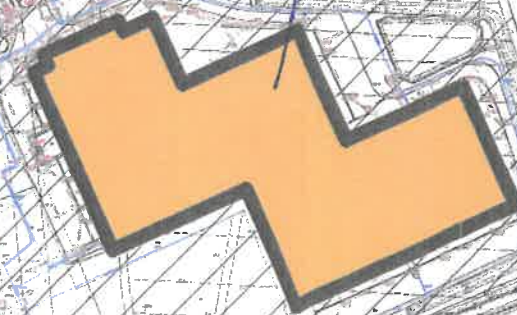
BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
WISKITKI

95-315 Wiskitki, ul. Kościuszki 1

Załącznik Nr 3
do Decyzji nr 106/2023
z dnia 31.10.2023

Z up. BURMISTRZA

Inż. Łukasz Boczkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI



OBSZAR 2

WIEŻEL WISKITKI

OBSZAR 1

AUTOSTRADA A2

OBSZAR 3

Załącznik Graficzny Nr 3
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i
zagospodarowania terenu
do decyzji nr 106/2023 z dnia 31.10.2023
o warunkach zabudowy z dnia 31.10.2023
skala: 1:5000

DZ. NR EW. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 STAROWISKITKI
GM. WISKITKI - OBSZAR INWESTYCJI: 8,5621ha

linia rozgraniczająca teren inwestycji
- granice obszaru objętego niniejszą
decyzją określone literami
A, B, C, D, E, F

obszar analizy urbanistycznej

istniejące obiekty
przemysłowo-magazynowe

obiekty przemysłowo-magazynowe w
trakcie realizacji

obszary pokryte MPZP - tereny
zabudowy produkcyjnej i usługowej

Załącznik wykonano na aktualnej mapie zasadniczej
pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego w Żyrardowie

mgr inż. arch. Łukasz Sirolak
uprawnienie z art. 5 pkt. 5
ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu
przestrzennym

