

## DECYZJA

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 3 ust 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku **firmy ŻWIR – TRANS Sp. z o.o.** dotyczącego ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem **budowy budynku magazynowego** na działce w obrębie **Mostki** nr ewid. **108/3**, gmina Zduńska Wola

### postanawiam

**ustalić następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla budowy budynku magazynowego na działce w obrębie Mostki nr ewid. 108/3, gmina Zduńska Wola:**

1. W zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
  - rodzaj zabudowy: zabudowa przemysłowa,
  - funkcja zabudowy: budynek magazynowy.
2. W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
Budowa budynku magazynowego – hala łukowa wraz z niezbędną infrastrukturą.
  - 1) Granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na załączniku graficznym i opisano literami ABC...H.
  - 2) Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w strefie analizowanej wynosi ----- **do 4,5 %**
  - 3) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki ----**nie mniej niż 65 %**
  - 4) Linie zabudowy ustalono na podstawie przepisów odrębnych (zgodnie z załącznikiem graficznym).
  - 5) Na przedmiotowym terenie znajduje się zabudowa różnorodna kubaturowo i dla **BUDYNKU MAGAZYNOWEGO** ustalono:
    - gabaryty i wysokości nowej zabudowy w tym:
      - szerokość elewacji frontowej w m. -----**11,8 do 35,0 m,**
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w kalenicy w m.-----**4,8 do 7,2 m,**
      - wysokość górnej krawędzi gzymsu lub attyki w m.-----**3,6 do 6,0 m,**
    - geometria dachu
      - ilość połaci dachu-----**nie ustala się,**
      - kąt nachylenia połaci w %-----**0-100%,**
      - kalenica usytuowana względem frontu działki-----**równolegle lub prostopadle**
3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
  - **Inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko i uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w dniu 29.09.2020 r. znak: IGKM.6220.10.2020.BMJ.**
  - Działka nie leży na terenach chronionych Natura 2000 i realizacja w/w inwestycji w/w kształcie i wyposażeniu nie stanowi zagrożenia dla pobliskich terenów objętych ochroną.
  - Na przedmiotowym terenie nie występują obszary wodno-błotne, wybrzeży, górskie i leśne, strefy ochronne ujęć wód, wymagającej specjalnej ochrony siedliska zwierząt i roślin, obszary przylegające do jezior, obszary ochrony uzdrowiskowej, dużej gęstości zaludnienia, obszary oznaczeniu kulturowym i takie na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Ponadto skala przedsięwzięcia i jej zasięg oddziaływania nie przekroczą granic przedmiotowej nieruchomości.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Działka nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.
5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
    - 1) W ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie stwierdzono w granicach objętych wnioskiem, występowania urządzeń melioracji wodnych.
    - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – **z sieci energetycznej poprzez istniejące przyłącze**, w przypadku zwiększenia zapotrzebowania zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja Łódź SA Rejon Energetyczny Sieradz.
    - 3) Zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**.
    - 4) Odprowadzenie ścieków – **nie dotyczy**.
    - 5) Zaopatrzenie w energię cieplną – **nie dotyczy**.
    - 6) Obsługa komunikacyjna poprzez **istniejący zjazd publiczny z drogi gminnej**.
    - 7) Wymagana ilość miejsc parkingowych----na podstawie przepisów odrębnych.
  6. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
    - 1) Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
      - Inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej osobom trzecim.
    - 2) Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody i odprowadzenia ścieków:
      - Inwestycja nie może ograniczać dostępu do wodociągu i kanalizacji osobom trzecim.
    - 3) Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności:
      - Inwestycja nie może ograniczać dostępu do energii elektrycznej osobom trzecim.
    - 4) Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
      - Inwestycja nie może ograniczać dostępu światła słonecznego do pomieszczeń stałego pobytu ludzi.
    - 5) Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
      - Nie dotyczy.
    - 6) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem wody, powietrza i gleby.
      - Inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia gruntu, powietrza i wód gruntowych.
  7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:
    - Działka nie leży na terenach narażonych na powódź.
    - Działka leży w sąsiedztwie terenów oznaczonych jako udokumentowane złoża surowców naturalnych oraz obszarów perspektywicznych zasobów surowców mineralnych wymagających udokumentowania.
    - Działka nie leży na terenach narażonych na powódź.
  8. W liniach rozgraniczających teren inwestycji znajdują się grunty klasy PsV.
    - Teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.
  9. Analizując pozostałe przepisy odrębne t.j. ustawy:
    - o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
    - o ochronie przyrody, ustawę o ochronie środowiska,
    - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,
    - o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska
    - o ocenach oddziaływania na środowisko,
    - o ochronie zabytków,
    - o drogach publicznych,
    - prawo wodne
- stwierdzono, że w w/w przepisach nie występują ograniczenia w planowanym zagospodarowaniu działek.

## **10. Działka nie znajduje się w strefie przeznaczonych lub zagospodarowanych pod sieć przesyłową (gazociąg, rurociąg).**

### **Uzasadnienie**

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek inwestora. Firma ŻWIR – TRANS Sp. z o.o. w dniu 20.10.2021 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku magazynowego na działce w obrębie Mostki nr ewid. 108/3, gm. Zduńska Wola. Organ w dniu 28.10.2021 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ obwieszczeniem z dnia 28.10.2021 r. poinformował o wpływie przedmiotowego wniosku (informacja na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Mostki oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Zduńska Wola).

Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy w dniu 07.12.2021 r. organ powiadomił strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała osoba spełniająca warunek wymieniony w art. 5 pkt. 4 powyższej ustawy, tj.: posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

W trakcie rozpatrywania sprawy tut. organ ustalił, co następuje:

Sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Ponadto teren posiada dostęp do drogi publicznej i jest uzbrojony w przyłącze energetyczne. Teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

W związku ze spełnieniem wszystkich warunków można dla przedmiotowej działki ustalić warunki zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Określone w powyższej decyzji gabaryty i wysokości nowej zabudowy, a także geometria dachu zostały wyznaczone na podstawie przeprowadzonej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, a następnie dostosowane do parametrów ustalonych we wniosku przez inwestora (na podstawie wskaźników występujących na danym terenie). Ze względu na formę budynku – hala łukowa nie ustala się ilości połączy dachu.

Ponadto decyzja o warunkach zabudowy nie wskazuje liczby miejsc postojowych ale określa zasady (warunki), według których ma to nastąpić na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego. Takimi zasadami wpływającymi na liczbę miejsc postojowych będzie np. powierzchnia zabudowy, ilość kondygnacji czy zasady komunikacji dla tej inwestycji. Wyznacza zatem ramy dla szczegółowych ustaleń odnoszących się do liczby miejsc postojowych.

Wymagana ilość miejsc postojowych zależy m.in. od ilości samochodów użytkowników przebywających w budynku stale lub okresowo, która to ilość jest z kolei determinowana takimi cechami budynku, jak liczba lokali mieszkalnych, ich powierzchnia, czy powierzchnia usług. Te wielkości ustalane są natomiast szczegółowo na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Decyzja niniejsza spełnia warunki określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Przedmiotowy teren nie jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego wobec powyższego podstawą do określenia ustaleń niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Działka nie leży na terenach chronionych Natura 2000 i realizacja w/w inwestycji w przedmiotowym miejscu nie będzie miała wpływu na najbliższe tereny objęte ochroną. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary wodno-błotne, wybrzeży, górskie i leśne, strefy ochronne ujęć wód, wymagającej specjalnej ochrony siedliska zwierząt i roślin, obszary przylegające do jezior, obszary ochrony uzdrowiskowej, dużej gęstości zaludnienia, obszary oznaczeniu kulturowym i

takie na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Ponadto skala przedsięwzięcia i jej zasięg oddziaływania nie przekroczą granic przedmiotowej nieruchomości.

Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 4 w zakresie terenów górniczych z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach postanowieniem z dnia 06.12.2021 r. znak: KIE.5121.406.2021.ZR, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Marszałkiem Województwa Łódzkiego postanowieniem z dnia 29.11.2021 r. znak: GKIII.7634.1768.2021.KK, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Zduńskowolskim oraz w zakresie melioracji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu, którzy na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, a zatem uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

Ze względu na duży rozmiar załącznika graficznego do analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu został on przygotowany z dwóch egzemplarzach – jeden dla inwestora, natomiast drugi do wglądu w aktach sprawy.

*Z up. WÓJTA*

*Antoni Wujda  
ZASTĘPCA WÓJTA GMINY*

#### **Pouczenie**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy następuje w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji z powodu uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu a pośrednictwem Wójta Gminy Zduńska Wola w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 127a kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się prawomocna i ostateczna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

**Decyzja niniejsza nie uprawnia wnioskodawcy do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Załączniki:

- mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:1000 z częścią graficzną analizy,
- analiza warunków zabudowy
- część graficzna decyzji.

Otrzymują:

1. wnioskodawca
2. strony postępowania wg. rozdzielnika
3. aa

Zgodnie z ustawą o opłatach skarbowych decyzja niniejsza nie podlega opłacie skarbowej.