

DECYZJA
o warunków 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 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku firmy **FCC Polska Sp. z o.o. – reprezentowanej przez Pana Wojciecha Żelechowskiego** dotyczącego ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem zmiany sposobu użytkowania budynków magazynowych w ramach zabudowy zagrodowej na budynki magazynowe w ramach usługi zbierania odpadów na dz. nr ewid. 375/3 w obrębie geodezyjnym **Wojślawice, gmina Zduńska Wola**

postanawiam

ustalić następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla zmiany sposobu użytkowania budynków magazynowych w ramach zabudowy zagrodowej na budynki magazynowe w ramach usługi zbierania odpadów na dz. nr ewid. 375/3 w obrębie geodezyjnym Wojślawice, gmina Zduńska Wola

1. W zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
- funkcja zabudowy: budynek magazynowy.

2. W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zmiana sposobu użytkowania budynków magazynowych w ramach zabudowy zagrodowej na budynki magazynowe w ramach usługi zbierania odpadów.

- 1) Granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na załączniku graficznym i opisano literami ABCD.
- 2) Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi -----**bez zmian**
- 3) Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono na podstawie przepisów odrębnych (zgodnie z załącznikiem graficznym).

4) dla BUDYNKU MAGAZYNOWEGO ustalono:

- gabaryty i wysokości nowej zabudowy w tym:
 - szerokość elewacji frontowej w m. -----**bez zmian**
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku w m -----**bez zmian**
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki w m-----**bez zmian**
- geometria dachu
 - ilość połaci dachu-----**bez zmian,**
 - kąt nachylenia połaci w stopniach-----**bez zmian,**
 - kalenica usytuowana względem frontu terenu-----**równolegle lub prostopadle**

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

– Inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko i uzyskała decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach w dniu 29.11.2021 r. znak: IGKM.6220.6.2021.BMJ – planowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w przedmiotowej decyzji z dnia 29.11.2021 r.

– 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:

- Teren objęty zakresem inwestycji znajduje się na obszarze założenia pałacowo – dworsko – parkowo – folwarcznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych. Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566). Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 grudnia 2004 r. (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1403), inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu ul. Plac Wojewódzki 1.
 - 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 – **z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze**.
 - 4) Odprowadzenie ścieków – **do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków**,
 - 5) Zaopatrzenie w energię cieplną – **z kotłowni indywidualnej na opał stały, ciekły, gazowy, pompa ciepła lub inne odnawialne źródła energii**.
 - 6) Obsługa komunikacyjna poprzez **istniejący zjazd publiczny z drogi powiatowej**.
 - 7) Wymagana ilość miejsc parkingowych----zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 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, szkody górnicze lub osuwanie się gruntu.
 - 8. W liniach rozgraniczających teren inwestycji znajdują się grunty klasy Br-RIIIa.**
 - **Ze względu na charakter inwestycji – zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków – 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 przeznaczonej lub zagospodarowanej pod sieć przesyłową (gazociąg, rurociąg).**

Uzasadnienie

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek inwestora. Firma FCC Polska Sp. z o.o. – reprezentowana przez Pana Wojciecha Żelechowskiego w dniu 17.05.2022 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w związku z zamiarem realizacji inwestycji polegającej na zbieraniu odpadów na dz. nr ewid. 375/3 w obrębie geodezyjnym Wojsławice, gmina Zduńska Wola. Organ w dniu 19.05.2022 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia prowadzono postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przez określenie, analizę oraz ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu przedsięwzięcia na środowisko oraz warunki zdrowia i życia ludzi. W dniu 29.11.2021 r. Wójt Gminy Zduńska Wola wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: IGKM.6220.6.2021.BMJ.

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 w dniu 19.05.2022 r. poinformował o wpływie przedmiotowego wniosku (informacja na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Wojsławice oraz na stronie BIP urzędu gminy).

Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, co wynika z art.10 §1 kpa. W związku z powyższym, w celu wypełnienia wymogów tego przepisu, zawiadomiono strony postępowania pismem z dnia 05.07.2022 r. o zakończeniu postępowania dowodowego i przystąpieniu do rozpatrywania zgromadzonego materiału dowodowego w celu ustalenia treści rozstrzygnięcia.

Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego należało przygotować decyzję o warunkach zabudowy w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu 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 z 8 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

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, wodociągowe.

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

Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeśli projektowana inwestycja nie jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu, czyli niedającą się z nią w praktyce pogodzić. W przypadku wątpliwości co do rozumienia kontynuacji funkcji zabudowy, należy te wątpliwości rozstrzygać, mając na uwadze zasadę wolności zagospodarowania terenu. Ważnym jest, by nowa zabudowa nie kolidowała w sensie urbanistycznym z zabudową już istniejącą, ani nie naruszała szeroko rozumianego ładu przestrzennego.

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 ustalone 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 2022 r. poz. 503).

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.

W ramach planowanego przedsięwzięcia należy zbierać wyłącznie rodzaje i ilość odpadów wyszczególnionych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.11.2021 r.

Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 z Powiatowym Zarządem Dróg w Zduńskiej Woli w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej postanowieniem z dnia 30.06.2022 r. znak: PZD.4321.65.2022, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2 w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem z dnia 27.06.2022 r. znak: WUOZ-PP.5151.602.2022.JB, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie melioracji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu postanowieniem z dnia 28.06.2022 r. znak: PO.ZPU.5.522.2373.2022.KG oraz w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Zduńskowolskim, który na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, a zatem uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

WÓJT GMINY

Henryk Staniucha

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 za pośrednictwem Wójta Gminy Zduńska Wola w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 i 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem może wnieść żądanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Wójta Gminy Zduńska Wola o wymierzenie kary za przekroczenie ustawowego terminu rozpatrzenia sprawy. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

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.