

### **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR .../2023**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1–5, art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Miasta Zduńska Wola, ul. Stefana Żłotnickiego 12, 98 – 220 Zduńska Wola w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie położonym w Zduńskiej Woli przy ul. Józefa Chełmońskiego 7, obejmującym działki o nr ewid. gruntów 72/36, 71/20 i 71/22 (obr. 12)

#### **postanawiam**

ustalić następujące warunki zabudowy dla inwestycji określonej we wniosku.

#### **1. Rodzaj inwestycji**

##### 1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

##### 1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania.

Funkcja projektowanego obiektu – budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

##### 2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie projektowanej zabudowy – przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy dla planowanej inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- 2) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,12 do 0,36;
- 3) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od strony ul. Józefa Chełmońskiego – działki o nr ewid. gruntów 71/21 (obr. 12) – od 30,0 m do 50,0 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki – od 10,0 m do 16,0 m;
- 5) geometria dachu:
  - kąt nachylenia połaci dachowych – od 0° do 10°,
  - układ połaci dachowych – dach płaski,

- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu dla dachu płaskiego – nie ustala się,
- wysokość budynku – od 10,0 m do 16,0 m.

## 2.2. Ustalenia dotyczące warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań technicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego;
- 2) obowiązek ochrony naturalnego krajobrazu przed zmianą konfiguracji terenu oraz ochrony przed zniszczeniem istniejącego drzewostanu. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.);
- 3) obowiązek stosowania form architektonicznych i rozwiązań materiałowych obiektów harmonijnie wkomponowanych w krajobraz;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zachowania poziomów hałasu zgodnie z wymaganiami ustalonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- 6) teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, burmistrza, prezydenta (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- 7) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych;
- 8) grunty, na których przewiduje się przedmiotową inwestycję nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 9) planowana inwestycja nie jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

## 2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków – poprzez projektowane przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej stosownie do opinii znak: L.dz.293/23 z dnia 7.04.2023 r.;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu objętego decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami lub poprzez projektowane przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z opinią

znak: ZEOŚ.7021.4.20.2022.PS z dnia 11.04.2023 r. Stosowane rozwiązania muszą zabezpieczać tereny sąsiednie przed zalewaniem wodami deszczowymi;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej stosownie do opinii znak: TR/0249/2023 z dnia 6.04.2023 r.;
- 5) gospodarka odpadami – gospodarowanie, gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zduńska Wola;
- 6) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej ul. Józefa Chełmońskiego zgodnie z opinią zarządcy drogi znak: IT.7230.5.6.2023.KP z dnia 23 marca 2023 r. Obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych wg wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

#### 2.4. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Realizacja ww. inwestycji nie może:

- 1) pozbawiać dostępu do drogi publicznej;
- 2) utrudniać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- 3) ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania;
- 5) powodować zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 6) zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) ewentualne kolizje realizacji inwestycji z przebiegiem innych sieci do rozwiązania na etapie pozwolenia na budowę stosownie do warunków technicznych wydanych przez poszczególnych gestorów.

#### 2.5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Nie dotyczy.

#### 2.6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Inwestycja powinna spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wykreślono kolorem czarnym na mapie w skali 1:1000 – załączniku graficznym stanowiącym integralną część ustaleń niniejszej decyzji.**

4. Niniejsza decyzja zostaje wydana po uzgodnieniu z:

- Powiatowym Zarządem Dróg w Zduńskiej Woli w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;

- Prezydentem Miasta Zduńska Wola w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu i nie narusza praw osób trzecich.

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

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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.

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy są wiążące dla realizacji planowanej inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem wskazanymi na załączniku graficznym przedmiotowej decyzji również w przypadku zmiany w numeracji działki spowodowanej ewentualnym przyszłym podziałem nieruchomości.

Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, stwierdza się, jeżeli:

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

## UZASADNIENIE

Na wniosek Miasta Zduńska Wola, ul. Stefana Żłotnickiego 12, 98 – 220 Zduńska Wola dotyczący wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie położonym w Zduńskiej Woli przy ul. Józefa Chełmońskiego 7, obejmującym działki o nr ewid. gruntów 72/36, 71/20 i 71/22 (obr. 12), tut. organ ustalił, co następuje:

1. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na realizacji ww. inwestycji wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.
2. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ działając na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Na podstawie przeprowadzonej analizy, w oparciu o art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), tut. organ stwierdził, że wydanie decyzji jest możliwe, z uwagi na łączne spełnienie w analizowanym przypadku warunków, o których mowa w pkt 1–6 cytowanego przepisu ustawy.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządziła mgr Katarzyna Banasiak.

## POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Zduńska Wola, w terminie 14 dni od jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Zduńska Wola.

### **Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia prac budowlanych**

ZUB PREZYDENTA MIASTA  
P. Ignaczewski  
Piotr Ignaczewski  
DYREKTOR  
BIURA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Załącznik:

1. mapa w skali 1:1000 zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z wynikami analizy urbanistycznej.

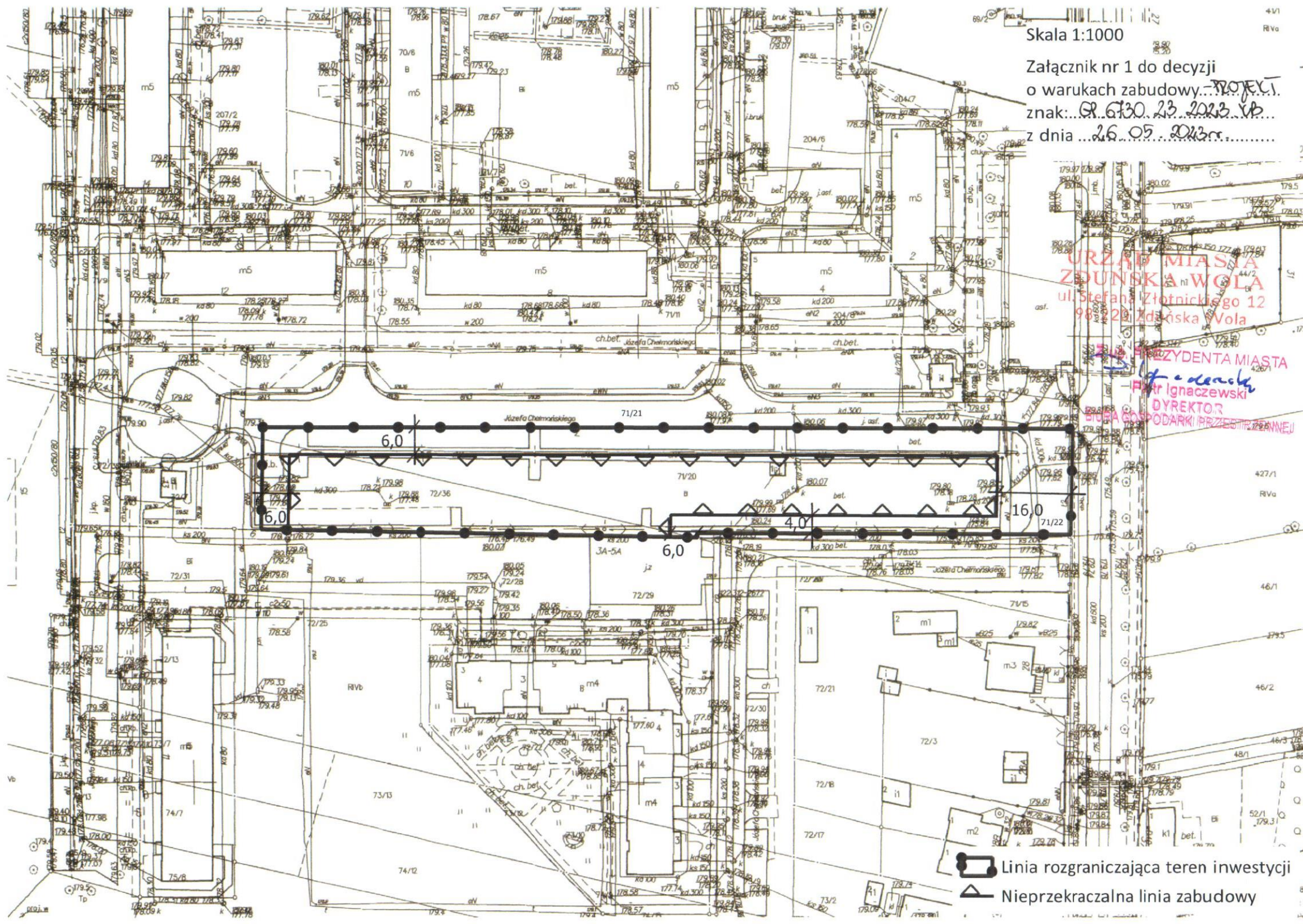
Otrzymują:

1. Miasto Zduńska Wola, ul. Stefana Żółtackiego 12, 98 – 220 Zduńska Wola
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. aa

Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.) niniejsza decyzja zwolniona jest z opłaty skarbowej.

Skala 1:1000

Załącznik nr 1 do decyzji  
o warunkach zabudowy...**PROJEKT**...  
znak...**GR.6130.23.2023.VB**...  
z dnia...**26.05.2023r.**.....



**URZĄD MIASTA  
ZDUŃSKA WOLA**  
ul. Stefana Żółtńskiego 12  
98-229 Książka Wola

**PREZYDENTA MIASTA**  
*Ignacjewski*  
**DYREKTOR**  
**BUREAU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji  
 Nieprzekraczalna linia zabudowy