

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 40/2023

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 2023 r. poz. 977), 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 Zgromadzenia Zakonnego Małe Dzieło Boskiej Opatrzności – Orioniści Prowincja Polska, ul. Williama Lindleya 12, 02 – 005 Warszawa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową istniejącej sali na parterze z przeznaczeniem na klub rodzinny z kawiarnią oraz części pomieszczeń pierwszego piętra w budynku o funkcji oświatowej z przeznaczeniem na żłobek na terenie położonym w Zduńskiej Woli przy ul. Łaskiej 88, obejmującym część działki o nr ewid. gruntów 191/4 (obr. 14)

postanawiam

ustalić następujące warunki zabudowy dla inwestycji określonej we wniosku.

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- **zabudowa usługowa**

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania.

Funkcja projektowanego obiektu – zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową istniejącej sali na parterze z przeznaczeniem na klub rodzinny z kawiarnią oraz części pomieszczeń pierwszego piętra w budynku o funkcji oświatowej z przeznaczeniem na żłobek.

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) linia projektowanej zabudowy – nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie dotyczy;
- 3) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – nie dotyczy;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki – nie dotyczy;
- 5) geometria dachu – nie dotyczy.

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) 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);
- 5) teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską. Budynek będący przedmiotem inwestycji ujęty został w gminnej ewidencji zabytków miasta Zduńska Wola – nr karty GEZ 132. Prowadzone planowane prace nie mogą wpływać negatywnie na zabytkowy obiekt;
- 6) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych;
- 7) 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;
- 8) 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 – w oparciu o istniejące przyłącza na zasadach dotychczasowych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych terenu objętego decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stosowane rozwiązania muszą zabezpieczać tereny sąsiednie przed zalewaniem wodami deszczowymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące przyłącze na zasadach dotychczasowych;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z sieci gazowej,
 - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:
 - odnawialne źródła ciepła, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
 - bezemisyjne źródła ciepła lub niskoemisyjne źródła ciepła przy zastosowaniu urządzeń grzewczych posiadających wymagane certyfikaty,
 - efektywne systemy ciepłownicze,
 - d) z innych efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych.

W przypadku lokalizacji budynków na terenie, na którym istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z systemu ciepłowniczego lub chłodniczego, obowiązek zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami ustawy Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

Niskoemisyjne źródła ciepła – rozumie się przez to źródła ciepła i energii (w tym odnawialne źródła energii), które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy.

Odnawialne źródła energii – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie o odnawialnych źródłach energii.

Efektywne energetycznie systemy ciepłownicze lub chłodnicze – rozumie się przez to systemy stosownie do definicji zawartej w ustawie Prawo energetyczne;

- 5) gospodarka odpadami – gospodarowanie, gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zduńska Wola;
- 6) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej ul. Łaskiej istniejącym układem komunikacyjnym.

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 – postanowienie znak: PZD.4321.65.2023 z dnia 7.06.2023 r.,
- Prezydentem Miasta Zduńska Wola w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – postanowienie znak: WUOZ–PP.5151.567.2023.JB z dnia 15.06.2023 r.

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

Wnioskodawca, 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 2023 r. poz. 977), 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 Zgromadzenia Zakonnego Małe Dzieło Boskiej Opatrzności – Orioniści Prowincja Polska, ul. Williama Lindleya 12, 02 – 005 Warszawa dotyczący wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową istniejącej sali na parterze z przeznaczeniem na klub rodzinny z kawiarnią oraz części pomieszczeń pierwszego piętra w budynku o funkcji oświatowej z przeznaczeniem na żłobek na terenie położonym w Zduńskiej Woli przy ul. Łaskiej 88, obejmującym część działki o nr ewid. gruntów 191/4 (obr. 14), 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 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 977), 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.

Projekt decyzji sporządziła mgr Katarzyna Banasiak.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

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



Z up. 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. Zgromadzenie Zakonne Małe Dzieło Boskiej Opatrzności – Orioniści Prowincja Polska, ul. Williama Lindleya 12, 02 – 005 Warszawa

2. Zgromadzenie Małe Dzieło Boskiej Opatrzności Dom Misyjny, ul. Łaska 88, 98 – 220 Zduńska Wola

3. aa

Zgodnie z częścią I kolumną 4 ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.) niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

Skala 1:1000

Załącznik nr 1 do decyzji
o warunkach zabudowy... nr 40/2023
znak: GR.6730.13.2023.KB
z dnia ...23.06.2023r.....

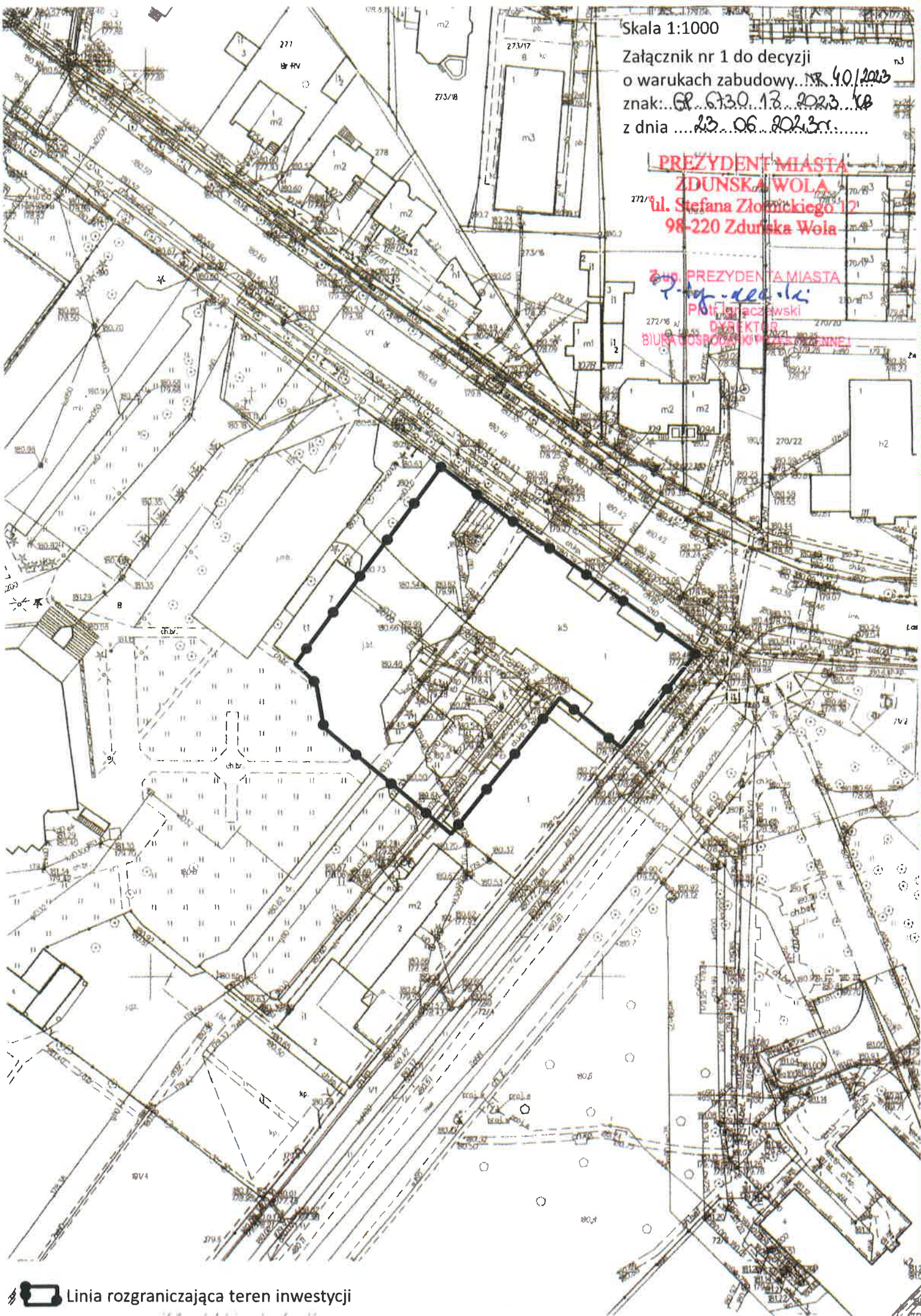
**PREZYDENT MIASTA
ZDUŃSKA WOLA**

77/17 **ul. Stefana Żołnierskiego 17**
98-220 Zduńska Wola

PREZYDENT MIASTA

Piotr Igraczewski

**DYREKTOR
BIURA GOSPODARSTWA PRZEMISŁOWEGO**



 Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Wyniki analizy urbanistycznej

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- **zabudowa usługowa**

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania.

Funkcja projektowanego obiektu – zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową istniejącej sali na parterze z przeznaczeniem na klub rodzinny z kawiarnią oraz części pomieszczeń pierwszego piętra w budynku o funkcji oświatowej z przeznaczeniem na żłobek.

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) linia projektowanej zabudowy – nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie dotyczy;
- 3) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – nie dotyczy;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki – nie dotyczy;
- 5) geometria dachu – nie dotyczy.

Analizę urbanistyczną przygotowała mgr Katarzyna Banasiak

Z DUŃSKA WOLA
PREZYDENTA MIASTA
P. Ignaczewski
Piotr Ignaczewski
DYREKTOR
BIURA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Część graficzną analizy wykonano na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

