

**DECYZJA Nr 5/2019  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 2096) oraz na podstawie art. 59 ust.1, art. 54 w związku z art. 64 ust.1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1945), po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Miasto Sieradz, reprezentowanej przez Pana Władysława Maciejewskiego – Dyrektora Jednostki Organizacyjnej – Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sieradzu**, dotyczącego budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów zabudowy rekreacyjnej na terenie ośrodka wypoczynkowego Sieradz – Męka wraz z elementami małej architektury oraz wyposażenia turystycznego oraz elementami towarzyszącej infrastruktury technicznej w ramach zadania „Przebudowa i doposażenie bazy noclegowej i zaplecza gastronomicznego w ośrodku wypoczynkowym Sieradz - Męka”, na fragmencie działki nr ewid. 36 (obręb geodezyjny 32) w Sieradzu

**u s t a l a m**

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie, rozbudowie i przebudowie obiektów zabudowy rekreacyjnej na terenie ośrodka wypoczynkowego Sieradz – Męka wraz z elementami małej architektury oraz wyposażenia turystycznego oraz elementami towarzyszącej infrastruktury technicznej w ramach zadania „Przebudowa i doposażenie bazy noclegowej i zaplecza gastronomicznego w ośrodku wypoczynkowym Sieradz - Męka”, na fragmencie działki nr ewid. 36 (obręb geodezyjny 32) w Sieradzu,**

**w n a s t ę p u j ą c y s p o s ó b:**

**I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Zabudowa usługowa o funkcji turystyczno - rekreacyjnej.

**II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- domki rekreacyjne;
- zaplecze gospodarcze;
- elementy małej architektury oraz strefa rekreacyjna (w tym boiska, plac zabaw, siłownia zewnętrzna, itp.);
- utwardzenia oraz miejsca postojowe, w tym dla potrzeb caravaningu;
- zagospodarowanie zbiornika wodnego, w tym wykonanie pomostu, mostka

**III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego ustala się w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie nieruchomości objętej wnioskiem w następujący sposób:

- 1) **linia zabudowy** – nie ustala się;
- 2) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji** – do 20%;
- 3) **szerokość elewacji frontowej** – nie ustala się;
- 4) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – od 2m do 5m;
- 5) **geometria dachu** – dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia do 45°, wysokość kalenic do 8m;

**IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

Zakaz stosowania rozwiązań technicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

Dopuszcza się realizację wyłącznie inwestycji nie wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach **realizacji przedsięwzięcia.**

## **V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na działce, na której planowana jest realizacja inwestycji nie znajdują się zabytki, ani dobra kultury współczesnej.

W przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić odpowiednim organom tj. wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków, a jeśli nie jest to możliwe prezydentowi miasta. Wszelkie znaleziska archeologiczne stanowią własność Skarbu Państwa.

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

Obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach. Obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o warunki przedstawione przez gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę – w ramach istniejącego przyłącza z możliwością jego przebudowy i modernizacji.

Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła w oparciu o czynniki grzewcze, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Odprowadzanie ścieków – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się inny sposób odprowadzanie ścieków wynikający z przepisów odrębnych.

Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo w granicach własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej.

Gospodarowanie odpadami – według zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sieradza oraz zgodnie z ustawą o odpadach i pozostałymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.

## **VII. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich faktycznym wykorzystaniem i przeznaczeniem.

## **VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:**

Teren inwestycji nie znajduje się w obrębie terenów górniczych.

Grunty, na których przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne.

Teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest zmeliorowany.

Ewentualne kolizje planowanego obiektu z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorami sieci.

**Linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczenia graficzne oraz wynik graficznej i tekstowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione są na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.**

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz 1945) tj.:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja niniejsza może wywoływać skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018r., poz 1945). Przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio.

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy zachowują aktualność w przypadku zmian w numeracji działek spowodowanych ewentualnymi przyszłymi podziałami nieruchomości położonych w wyznaczonych na załączniku graficznym granicach terenu inwestycji.



## Uzasadnienie

W dniu 8 listopada 2018r. Gmina Miasto Sieradz, reprezentowana przez Pana Władysława Maciejewskiego – Dyrektora Jednostki Organizacyjnej – Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sieradzu, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie, rozbudowie i przebudowie obiektów zabudowy rekreacyjnej na terenie ośrodka wypoczynkowego Sieradz – Męka wraz z elementami małej architektury oraz wyposażenia turystycznego oraz elementami towarzyszącej infrastruktury technicznej w ramach zadania „Przebudowa i doposażenie bazy noclegowej i zaplecza gastronomicznego w ośrodku wypoczynkowym Sieradz - Męka”, na fragmencie działki nr ewid. 36 (obręb geodezyjny 32) w Sieradzu.

Działka objęta wnioskiem leży na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po pisemnym zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, strony postępowania w dniu 6 grudnia 2018r. Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolumna wniosło uwagi do planowanej inwestycji, które dotyczyły kwestii maksymalnego oddalenia wszelkich obiektów budowlanych od granicy lasu, co wyeliminuje potencjalne zagrożenia dla budynków i budowli oraz ludzi spowodowane upadkiem drzew z przyczyn naturalnych.

Odnosząc się do wniesionych uwag tut. organ wyjaśnia, że decyzja o warunkach zabudowy, będąca aktem stosowania prawa, przesądza jedynie o rodzaju (przeznaczeniu, powierzchni zabudowy, wysokości, itd.) obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i przy zachowaniu jakich warunków, inwestor może na danym terenie wybudować pozostając w zgodzie z przepisami prawa. Kwestie wszelkiego rodzaju uciążliwości, takich jak hałas, wibracje, czy emisje i immisje zanieczyszczeń, a także bliskie sąsiedztwo z terenami leśnymi i wszelkie ograniczenia oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z tego faktu nie są możliwe do uwzględnienia na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy określa tylko możliwość realizacji na określonej działce gruntu skonkretyzowanego rodzaju inwestycji. Jest ona tylko jednym z etapów procesu inwestycyjnego, natomiast szczegółowe usytuowanie projektowanych obiektów na terenie działki, a także ich wpływ na działki sąsiednie, należy już do kompetencji organu architektoniczno – budowlanego w odrębnym postępowaniu, tj. w pozwoleniu na budowę.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, po analizie stanu faktycznego oraz po ustaleniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że dla inwestycji objętej wnioskiem możliwe było ustalenie warunków zabudowy. Integralną częścią niniejszej decyzji jest wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w którym zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) wyznaczono obszar analizowany i dokonano analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając wytyczne kształtowania nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (gabarytów i formy architektonicznej planowanego do realizacji obiektu) wzięto pod uwagę zapisy wynikające z rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wniosek inwestora oraz obecnie obowiązujące orzecznictwo sądów administracyjnych.

Warunki uzgodnień zawarto w treści decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 2069) strony zostały pisemnie powiadomione o prawie do zapoznania się z aktami sprawy zebranymi w związku z prowadzonym postępowaniem oraz o prawie do wypowiedzenia się co do zebranych akt.

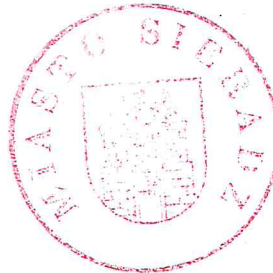
Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

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

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

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Sieradz w terminie czternastu dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia do tut. organu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji, nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Niniejsza decyzja nie uprawnia  
inwestora do rozpoczęcia  
robot budowlanych



PREZYDENT MIASTA  
Paweł Osiewała

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 - część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
  - A. część tekstowa
  - B. część graficzna

NINIEJSZA DECYZJA  
STAŁA SIĘ OSTATECZNA  
DNIA ... 29.01. 2019r.  
z up. PREZYDENTA MIASTA  
Sławomir Pyrzyński  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
URBANISTYKI

Otrzymuje:

1. Gmina Miasto Sieradz,  
(reprezentowana przez Pana Władysława Maciejewskiego)
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolumna,
3. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3  
ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2016r., poz. 1827)



## WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### A. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Stosownie do § 3 ust. 1 i 2 w/w rozporządzenia, w celu przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącej podstawę do ustalenia warunków zabudowy, stosownie do zapisów dla planowanej inwestycji wyznaczono obszar analizowany (granice analizowanego obszaru przedstawione są na załączniku graficznym analizy). Granice obszaru wyznaczono od granic działki objętej wnioskiem w odległości większej niż trzykrotna jej szerokość i nie mniejszej niż 50m. Przy czym przez front działki, stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia, należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Przy czym przez front działki, stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia, należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy odbywa się z drogi dojazdowej, do której przylega na długości 5m. Mając na uwadze powyższe analizą objęto teren wokół działki nr ewid. 36 (obręb geodezyjny 32) w promieniu 50m.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:

**Ad.1.** Działka objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy to działka na której zlokalizowany jest ośrodek wypoczynkowy, na którego terenie zlokalizowane są domki rekreacyjne, zabudowania magazynowe, zaplecze sanitarno – higieniczne, kuchnia, zaplecze gospodarcze, basen, staw boisko, siłownia zewnętrzna. W ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego przeprowadzone zostaną następujące prace: budowa/montaż domków rekreacyjnych, budowa/montaż budynków magazynowych, modernizacja budynku zaplecza sanitarno – higienicznego, budowa budynku zaplecza kuchennego, rozbudowa, przebudowa istniejącego zaplecza gospodarczego, montaż atrakcji turystycznych oraz elementów małej architektury, wykonanie i modernizacja boisk, placów zabaw i siłowni zewnętrznych, budowa placu dla potrzeb karawanningu, rewitalizacja zbiornika wodnego. Należy więc uznać, inwestycja objęta wnioskiem stanowić będzie kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów, tj. funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej. W bezpośrednim sąsiedztwie działki objętej wnioskiem znajduje się grunt leśny. W dalszym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 2) linia zabudowy – nieregularna, linię zabudowy wyznaczają elewacje frontowe budynków, które na analizowanym terenie są oddalone od frontowej granicy działki od 5m do 40m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – od 2% do 23%;
- 4) szerokość elewacji frontowej – od 4m do 31m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 2m do 6m;
- 6) geometria dachu – dachy spadowe, kąt nachylenia od 5° do 45°, wysokość kalenic od 2,5m do 9m, kalenice budynków zarówno równoległe jak i prostopadłe w stosunku do frontu działki;

**Ad.2.** Obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach.

**Ad.3.** Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

**Ad.4.** Działka jest położona w granicach administracyjnych miasta Sieradza w związku z czym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

**Ad.5.** Inwestycja objęta wnioskiem nie narusza przepisów odrębnych.

**Wniosek:**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2018r., poz. 1945) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych ustawą.

Działka nr ewid. 36 (obręb geodezyjny 32) objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



PREZESNT MIASTA  
Paweł Osłowała