



## Urząd Miejski w Wolborzu

Pl. Jagielly 28, 97-320 Wolbórz

tel. 44 616-42-41, poczta@wolborz.eu, www.wolborz.eu

Wolbórz, dnia 28.05.2018 r.

Nasz znak: RB.6730.59.2018.WP

1. Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Tryb.  
Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska  
97-300 Piotrków Tryb., ul. Dąbrowskiego 7
2. Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb.  
97-300 Piotrków Tryb., ul. Młynarska 2
3. Regionalna Dyrektor Ochrony Środowiska  
w Łodzi 90-113 Łódź, ul. Traugutta 25

Zgodnie z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) i art. 53 ust. 4 odpowiednio pkt. 6/8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.05.2018 r.

**Pana Tomasza Dąbrowskiego zam. ul. Morcinka 11 m. 20, 93-217 Łódź**

zwracam się o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy polegającego na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** na terenie działek nr **ewid.: 52/13, 52/14, obr. ewid.: (08) Dobra Golesze**, gm. Wolbórz.

### W załączeniu:

1. Projekt decyzji o warunkach zabudowy

Z up. BURMISTRZA  
*mgr inż. Dymitr Jędryka*  
KIEROWNIK REZERWATU BUDOWNICTWA  
GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ ROLNICTWA  
I OCHRONY ŚRODOWISKA

### Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Wolborzu
3. A/a.

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2.05.2018 r., który złożył:

**Pan Tomasz Dąbrowski zamieszkały 93-217 Łódź, ul. Morcinka 11 m. 20**

**USTALAM**  
**WARUNKI ZABUDOWY**

**Rodzaj inwestycji:** budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie działek o numerze ewidencyjnym 52/13 i 52/14 (obręb 8, Dobra Golesze), położonych w obrębie geodezyjnym Dobra Golesze, gm. Wolbórz.

**1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, podejścia i podjazdy, porządkowanie terenu z nowymi nasadzeniami zieleni, wykonanie lub rozbudowa przyłączy sieci infrastruktury technicznej, miejsca na odpady.

**2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,08 do 0,13 (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 80,0 m<sup>2</sup> do 130,0 m<sup>2</sup>),
- d) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 14,0 m z tolerancją do 20%,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, atyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego na wysokości od 2,5 do 4,5 m, wysokość kalenicy od 6,0 do 8,0 m,
- g) geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do frontu działki, kąt nachylenia połąci od 30° do 45°.

**2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71),



- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) inwestycja realizowana będzie w granicach otuliny „Sulejowskiego Parku Krajobrazowego”,
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

### **2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Wolborza oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim – ul. Farna 8, 97-300 Piotrków Trybunalski); jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora stosownych zarządzeń

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

### **2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia własnego (studnia kopana),
- c) odprowadzenie ścieków – do istniejącego bezodpływowego zbiornika na ścieki,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni, przy zastosowaniu instalacji ekologicznych,
- f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości, Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.), właściciel gruntu nie może:



- zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunki odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych.

Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych.

- g) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- h) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejący zjazd indywidualny z drogi wewnętrznej. Projektowany ilość miejsc parkingowych min. 1 szt.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

### **3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
  - a) pozbawienia:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- 4) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z przedmiotową inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

### **4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126).

### **5. Warunków wynikających z przepisów odrębnych.**

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:



- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.).

#### **6. Projekt decyzji został uzgodniony:**

- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych:....
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych w zakresie melioracji wodnych:.....
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:.....

#### **7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

#### **UZASADNIENIE**

Wnioskodawca, Pan Tomasz Dąbrowski, złożył w dniu 2.05.2018 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek o nr ewid. 52/13 i 52/14 (obręb 8, Dobra Golesze), położonych w obrębie geodezyjnym Dobra Golesze, gm. Wolbórz.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.**



Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Burmistrza Wolborza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony rzekły się prawa do wniesienia odwołania.

.....  
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

### **POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
  - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.
8. Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 z późn. zm.).

### **Załączniki do decyzji:**

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

**Projekt decyzji przygotował:**

mgr Bohdan Wrzeszcz  
uprawniony urbanista  
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr BOHDAN WRZESZCZ  
  
uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3  
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

# MAPA ZASADNICZA

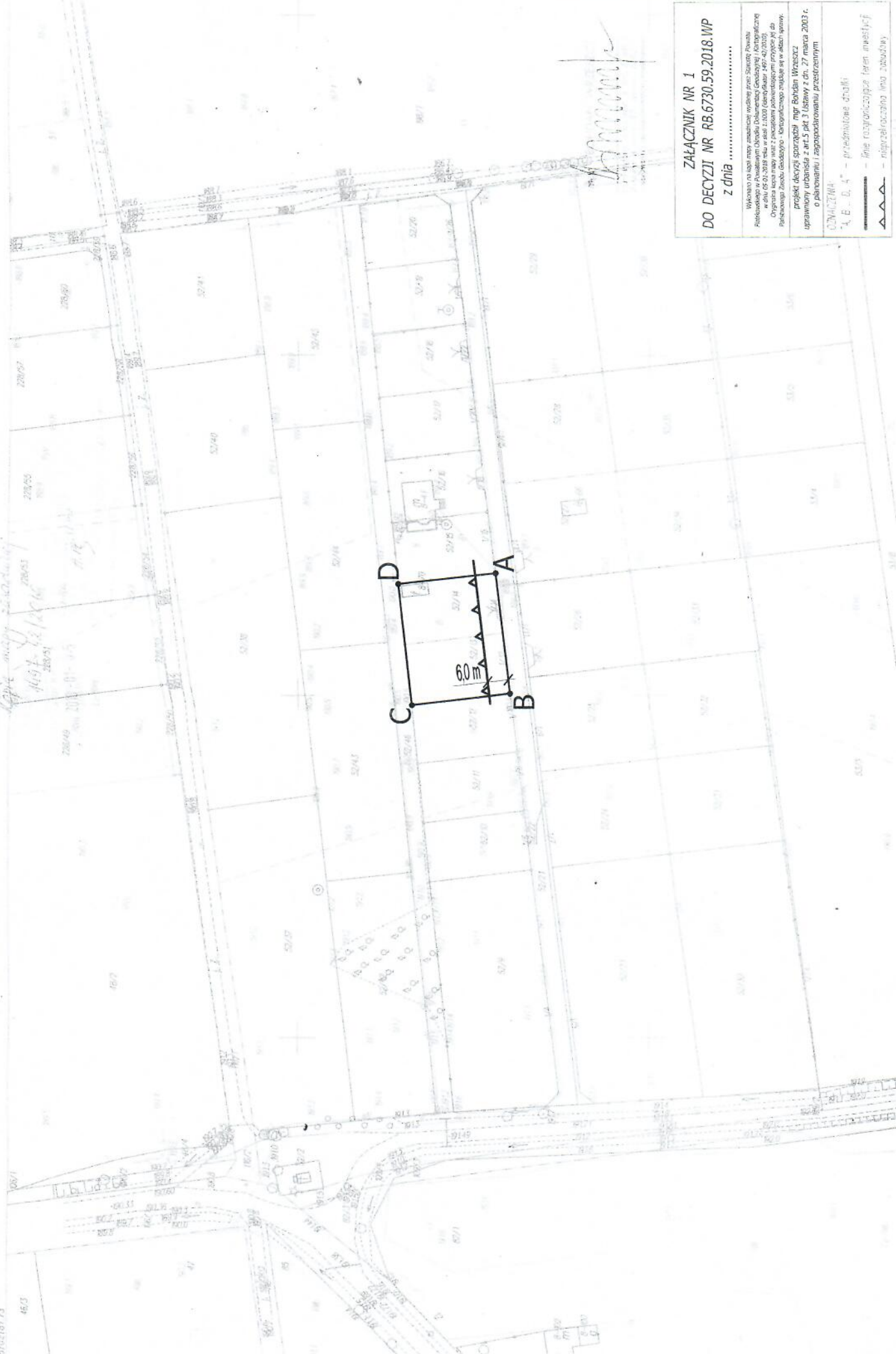
Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strona 7  
Geodezyjny układ odniesienia Kruskalait 80

woj. łódzkie  
pow. piotrkowski  
gm. WOLBORZ  
obr. DOBRA GOLESZE  
Snożadzki(ś). Anna Miromiuk  
57519173

7422906 85

*14.07.2018*  
*11.07.2018*



**ZALĄCZNIK NR 1**  
**DO DECYZJI NR RB.6730.59.2018.WP**  
z dnia .....

Wykonano na bazie mapy zasadniczej wydanej przez Sądzię Powiatu Piotrkowski w Piotrkowie Okręgu Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 05.01.2018 roku w skali 1:1000 (Geodezyjny 149/42/2018).  
Opisany w tym dokumencie teren jest własnością państwa, a jego przeznaczenie jest określone w planie miejscowym.  
Plan miejscowy został uchwalony przez Sejmik Powiatu Piotrkowski w dniu 14.07.2018 r.

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz  
uprawniony urzędnik z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UZWIĄSZANIA**  
"A, B, C, D" - przedmiotowe działki  
----- - linie rozgraniczające teren inwestycji  
- - - - - linie rozgraniczające linia zabudowy



## **Wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

przeprowadzonej na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588):

**Rodzaj inwestycji: budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

**Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 52/13 i 52/14 (obręb 8, Dobra Golesze), położonych w obrębie geodezyjnym Dobra Golesze, gm. Wolbórz.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

**I. Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt. 1** – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**Wyniki z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,08 do 0,13 (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 80,0 m<sup>2</sup> do 130,0 m<sup>2</sup>),
- udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 14,0 m z tolerancją do 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, atyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego na wysokości od 2,5 do 4,5 m, wysokość kalenicy od 6,0 do 8,0 m,
- geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do frontu działki, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°.

**II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2** – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd indywidualny z drogi wewnętrznej. Projektowany ilość miejsc parkingowych min. 1 szt.

**III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3** – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna.

**IV. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt. 4** – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

**V. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt. 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**VI. W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.

**VII. W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.

VIII. W zakresie art. 61, ust. 4 – nie stosuje się.

IX. W zakresie art. 61, ust. 5 – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Wynik przygotował :  
mgr Bohdan Wrzeszcz  
uprawniony urbanista  
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr BOHDAN WRZESZCZ  
  
uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3  
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



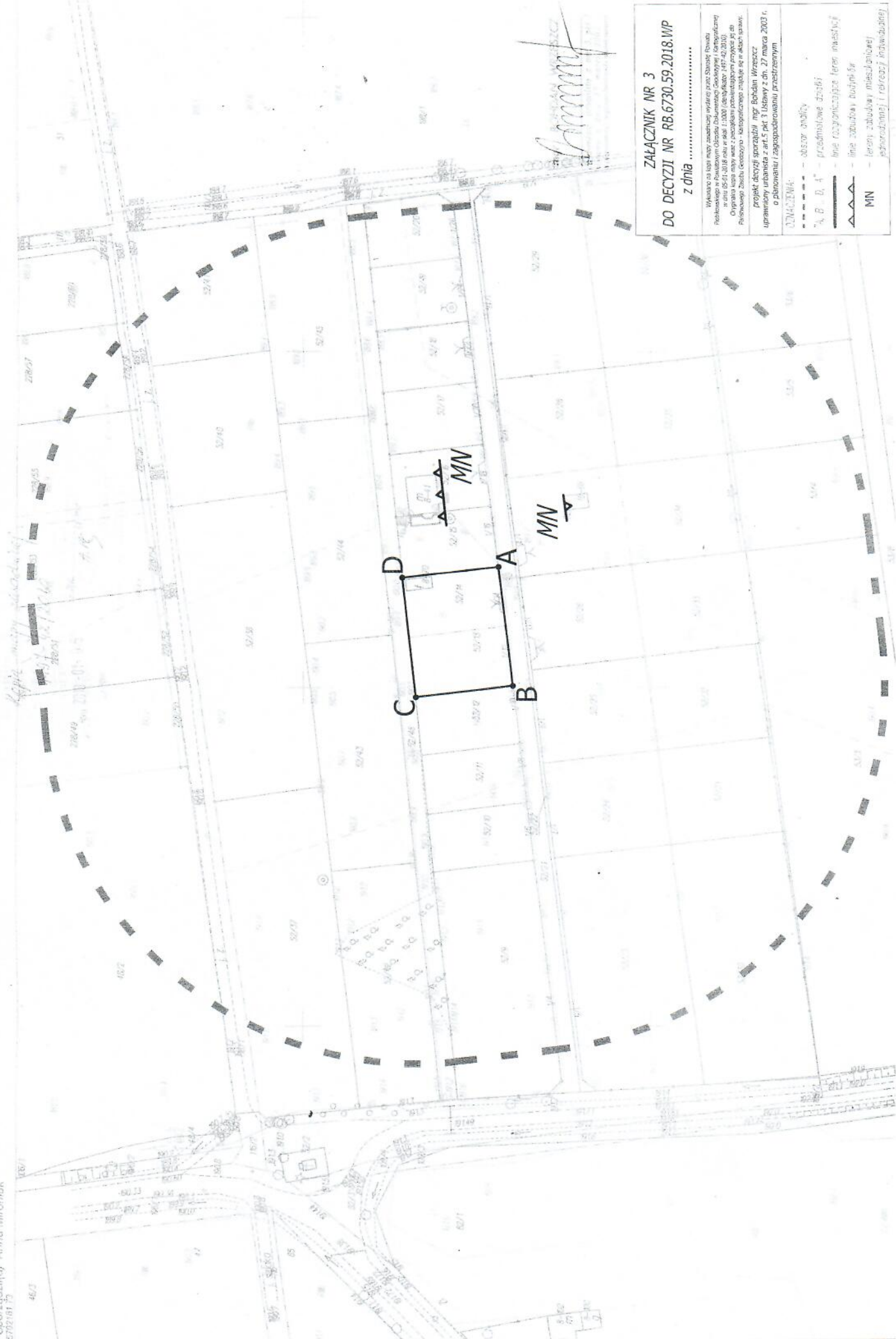
**MAPA ZASADNICZA**

Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 siefc 7  
Geodezyjny układ odniesienia: Kruskraft 60

woj. łódzkie  
pow. pabianowski  
gm. WOLBÓRZ  
obr. DOBRA GOLESZE  
Sprawozdanie: Ania Mironiak  
5702181 73

7422606 85



**ZALĄCZNIK NR 3**  
**DO DECYZJI NR RB.6730.59.2018.WP**  
z dnia .....

Wykonano na podstawie umowy wydanej przez Zarząd Powiatu Pabianickiego w Pabianym Okręgu Zarządniczy Geodezyjny i Komunikacyjny w dniu 05-01-2018 roku w skali 1:1000 (dla wydziału RB.6730.59.2018.WP) dla Powiatowego Związku Geodezyjnego - Katolickiego Amalgu de w Abanji Szawy.

projekt architekt sporządził mgr. Beata Wrozczyńska  
uprawniony urzędnik z art.5 pkt 1 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**OWIĄZANIA:**

- - - - - obszar inwencji
- - - - - przedziałowe dzwigi
- - - - - linie rozgraniczające teren mieszkalny
- - - - - linie zabudowy budowlanej
- - - - - tereny zabudowy mieszkalniowej
- - - - - zabudowlanej i rekreacji indywidualnej