

Znak: RB.6730.160.2020.KR

Wolbórz, dn. 02 marzec 2021 r.

## 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.12.2020 r., który złożył:  
**Pan Paweł Pruchnicki zamieszkały**!

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie działki o numerze ewidencyjnym 9/8 (obręb 0018 Lubiaszów Stary), położonej w miejscowości Lubiaszów, 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 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 ład 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 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną (ul. Rumiankowa) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,07 do 0,10 (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego z garażem od 140,0 m<sup>2</sup> do 200,0 m<sup>2</sup>),
- d) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego z garażem 19,0 m z tolerancją do 20%,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego z garażem na wysokości od 2,5 do 5,0 m, wysokość kalenicy od 6,0 do 8,0 m,
- g) geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego z garażem dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do granicy działki nr ewid. 9/9, kąt nachylenia połaci od 25° do 40°.

**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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),

- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 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 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 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 2020 r. poz. 55 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 2020 r. poz. 1333 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 2019 r. poz. 1065 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 2020 r. poz. 310 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 „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, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Wolborza.

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 sieci wodociągowej na warunkach podanych przez KOM-WOL Sp. z o.o. w Wolborzu, ul. Reymonta 36 po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji,
- c) odprowadzenie ścieków –do kanalizacji sanitarnej na warunkach podanych przez KOM-WOL Sp. z o.o. w Wolborzu, ul. Reymonta 36 po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta energii elektrycznej i sieci tj. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Teren Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki,
- e) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnej kotłowni, przy zastosowaniu instalacji ekologicznych,
- f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,

Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- odprowadzać wód oraz wprowadzać 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 (ul. Rumiankowa) połączonej z drogą gminną. Projektowana ilość miejsc parkingowych min. 2 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 2020 r. poz. 1333 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) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- 5) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).

### **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 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.).

### **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 2019 r. poz. 1065 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 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 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 z późn. m.),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).

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

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody- uzgodniono na podstawie art.53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarządcą drogi gminnej w zakresie obsługi komunikacyjnej- uzgodniono na podstawie art.53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych- postanowienie umarżające znak: GBR.673.11.7.2021.EO z dnia 18.01.2021r.
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych- uzgodniono na podstawie art.53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### **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 Paweł Pruchnicki, złożył w dniu 21.12.2020 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 9/8 (obręb 0018 Lubiaszów Stary), położonej w miejscowości Lubiaszów, 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 2020 r. poz. 293 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, wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – 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 z późn. zm.).

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.**

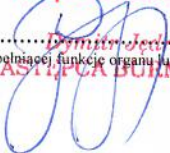
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Burmistrza Wolborza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. BURMISTRZA

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

  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

**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 2019 r. poz. 1065 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 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 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: Paweł Pruchnicki

**Strony postępowania:**

2. Joanna i Roman Pająk
3. Anna Gazda-Kowalewska
4. Adam Kowalewski
5. Marika Cyniak
6. Radosław Cyniak
7. Krystyna i Andrzej Aleksandrowicz
8. Elżbieta i Jerzy Wojciechowscy
9. Klaudia i Janusz Klaska
10. Iwona Bryszewska-Cyniak
11. Elżbieta Cukras
12. Józefa Grzybowska
13. Leokadia Harazińska
14. Bernd Jakel
15. Justyna Pytel
16. Wiktor Rafalski
17. Jacek Szajder
18. Julia Szajder
19. Barbara Szymczyńska
20. Ewa Szymczyńska
21. Ewa Wielochowska
22. Joanna i Mirosław Bryszewscy
23. Lucyna Lubera- Czuba
24. Fryderyk Czuba
25. Jadwiga i Leszek Dobosz
26. Ewa Zielińska – Gierak
27. Jacek Gierak
28. Urszula i Jerzy Jakubowscy
29. Ewa i Kazimierz Jarosik
30. Marianna i Edward Kamińscy
31. Ilona Saar- Lewandowska
32. Paweł Lewandowski
33. Dorota i Janusz Pietras
34. Teresa i Marian Pluta
35. Elżbieta i Sławomir Pytel
36. Anetta i Rafał Szyjak
37. Natalia Ciszewska-Żerkowska
38. Romuald Żerkowski
39. A/a.

**Projekt decyzji przygotował:**

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

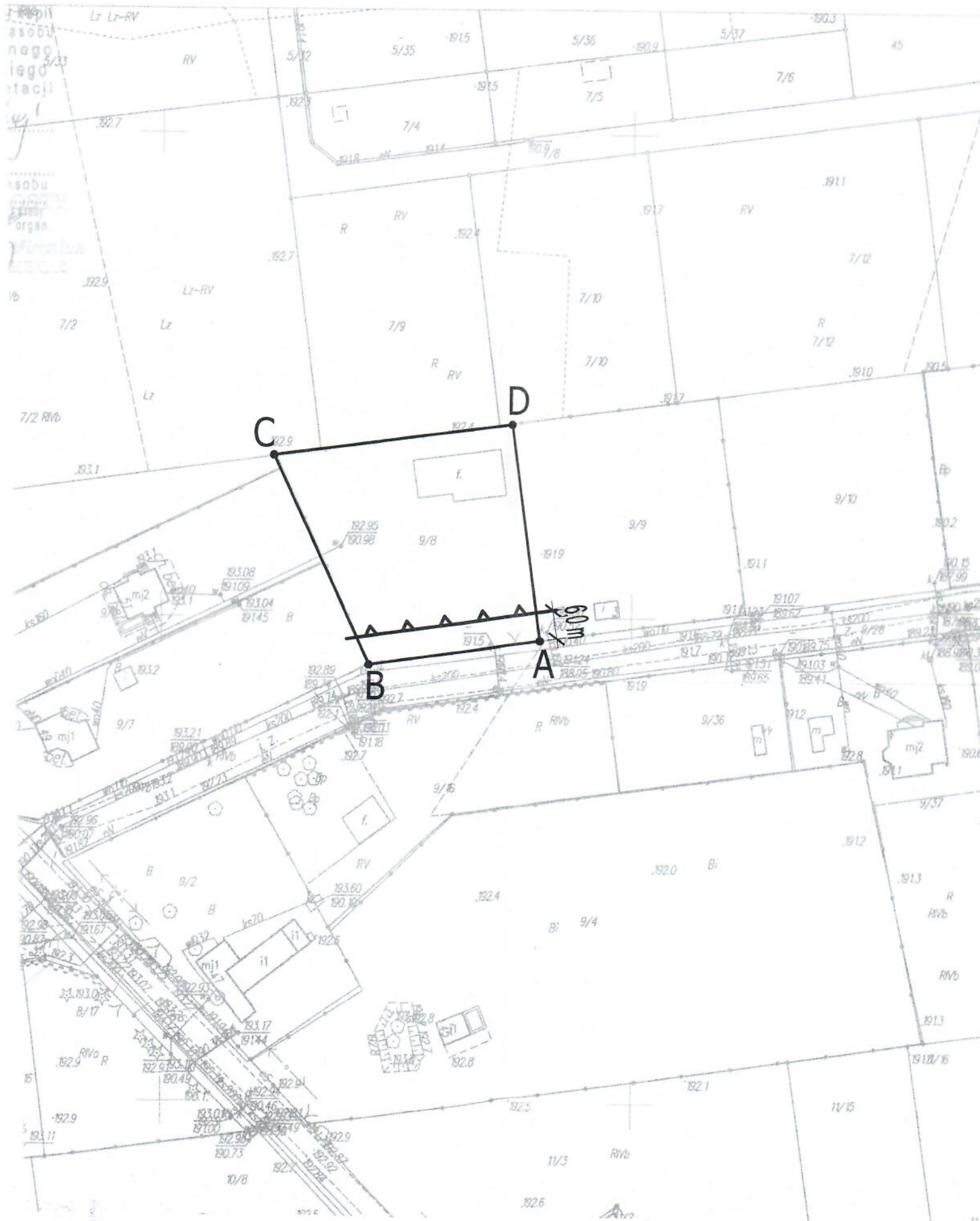
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strefa 7  
Geodezyjny układ odniesienia Kronsztadt 60



do decyzji nr RB.6730.160.2020.KR  
z dn. 02 marzec 2021 r.

## **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: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

**Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 9/8 (obręb 0018 Lubiaszów Stary), położonej w miejscowości Lubiaszów, 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 2020 r. poz. 293 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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną (ul. Rumiankowa) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,07 do 0,10 (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego z garażem od 140,0 m<sup>2</sup> do 200,0 m<sup>2</sup>),
- udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego z garażem 19,0 m z tolerancją do 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego z garażem na wysokości od 2,5 do 5,0 m, wysokość kalenicy od 6,0 do 8,0 m,
- geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego z garażem dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do granicy działki nr ewid. 9/9, kąt nachylenia połaci od 25° do 40°.

**II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2** – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd indywidualny z drogi wewnętrznej (ul. Rumiankowa) połączonej z drogą gminną. Projektowana ilość miejsc parkingowych min. 2 szt.

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

**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 z późn. zm.).

**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.



**URZĄD MIEJSKI  
W WOLBORZU**

97-320 Wolbórz; Pl. Jagielly 28  
tel./fax (44) 616-42-41  
pow. piotrowski w woj. łódzkiej

**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 investorem, 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 2020 r. poz. 293 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

Z up. BURMISTRZA

*Dymitr Jędrzyka*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich - lokalnych 2000 strefa 7  
Geodezyjny układ odniesienia Kronsztadt 60

