

Znak: RB.6730.154.2022.KR

Wolbórz, dnia 9 lutego 2023 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.11.2022 r., który złożyła:

Pani Monika Szulczyk zamieszkała

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 169/21, 170/7 i 402/7 (obręb 0030 Swolszewice Duże), położonych przy ul. Pirytovej w miejscowości Swolszewice Duże, gm. Wolbórz.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki nr ewid. 169/31 (obręb 0030 Swolszewice Duże) – ul. Pirytova zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,10 do 0,15 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m² do 150,0 m²),
- d) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 12,5 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 5,0 m, wysokość budynku od 6,5 do 9,0 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku),
- g) geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do frontu działki, kąt nachylenia połaci od 20° do 45°.

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

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym 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 z późn. zm.),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1273 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 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 2022 r. poz. 916 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 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnie 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 2021 r. poz. 2233 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, 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 projektowanego ujęcia własnego (studnia głębinowa do 30 m głębokości oraz poborze wody do 5 m³/dobę),
- c) odprowadzenie ścieków – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki (x 2 szt.),
- 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 gaz – nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w energię cieplną – indywidualne źródło ciepła,
- g) 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 2021 r. poz. 2233 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.

- h) 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,
- i) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej Nr 1526E i przejazd przez działkę nr ewid. 169/31 (obręb 0030 Swolszewice Duże) – ul. Pirytowa. Projektowana ilość miejsc postojowych/garażowych min. 2 szt. na każdy budynek mieszkalny.

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 2021 r. poz. 2351 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 2021 r. poz. 2233 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 2022 r. poz. 1072 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 2022 r. poz. 1225 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 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1273 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych- uzgodniono na podstawie art.53 ust. RB.6730.50.2022.KR5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych- postanowienie znak: GBR.673.11.143.2022.DK z dnia 04.01.2023r.

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, Pani Monika Szulczyk, złożyła w dniu 14.11.2022 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek o nr ewid. 169/21, 170/7 i 402/7 (obręb 0030 Swolszewice Duże), położonych w miejscowości Pirytovej, 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 2022 r. poz. 503 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 z późn. zm.).

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 2022 r. poz. 2409).

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.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Wolborza 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. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

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 takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Wolborza.

Z up. BURMISTRZA
Piotr Gurdziałek
KIEROWNIK
REFERATU PRZEWNICTWA

.....
(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 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 2021 r. poz. 1923 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: Monika Szulczyk

Strony postępowania:

2. Sylwia i Bartłomiej Okólscy
3. Małgorzata i Paweł Widera
4. Andrzej Latus
5. Katarzyna Dutkiewicz-Pawlikowska
6. Małgorzata Kwiatkowska
7. Andrzej Opoka
8. Olga Sroczyńska
9. Karolina Szperna
10. Danuta Harrison
11. Ilona i Jarosław Harmaccy
12. Dariusz Tomanek
13. Monika Zienkiewicz
14. Jacek Żemojtel
15. Ewa i Dariusz Dobrowolscy
16. Monika i Grzegorz Godlewscy
17. Katarzyna i Tomasz Jakubowscy
18. Małgorzata i Adam Kolmus
19. Irena i Tomasz Łascy
20. Marta i Krzysztof Mięka
21. Ewelina i Paweł Rabczewscy
22. Olga i Wojciech Sroczyńscy
23. Magdalena Rabiak
24. Krzysztof Szubartowski
25. Magdalena i Wiktor Witkowscy
26. 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 sfera 7
Geodezyjny układ odniesienia Kronsztad 60

woj. łódzkie
pow. piotrkowski
gm. Wolbórz
obr. Swolszewice Duże
Sporządził(a): Iwona Szymańska
5704159.94



**URZĄD MIEJSKI
w WOLBORZU**
97-320 Wolbórz, Pl. Jagielly 28
☎ / fax (44) 616-42-41
pow. piotrkowski, woj. łódzkie

Zup BURMISTRZA
Dłot Gurdziątek
KIEROWNIK
REFERATU BUDOWNICTWA

mgr **BOHDAN WRZESZCZ**

uprawniony urbanista z art. 4, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR RB.6730.154.2022.KR
z dnia ...09.02.2023 r.:**

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał wydany jest przez
Starostę Powiatu Piotrkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w dniu 14-10-2022 roku w skali 1:1000.
Originalna mapa wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do
Państwowego Zasobu Geodezyjnego - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

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

OZNACZENIA:
"A, B ... D, A" - przedmiotowe działki
— — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - - - nieprzekraczalna linia zabudowy

do decyzji nr RB.6730.154.2022.KR
z dnia 9 lutego 2023 r.

Wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.):

Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 169/21, 170/7 i 402/7 (obręb 0030 Swolszewice Duże), położonych przy ul. Pitytowej w miejscowości Swolszewice Duże, gm. Wolbórz.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), wokół terenu o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1a, którego dotyczy wniosek 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 działki nr ewid. 169/31 (obręb 0030 Swolszewice Duże) – ul. Pirytowa zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,10 do 0,15 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m² do 150,0 m²),
- udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 12,5 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 na wysokości od 2,5 do 5,0 m, wysokość budynku od 6,5 do 9,0 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku),
- geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do frontu działki, kąt nachylenia połaci od 20° do 45°.

II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2 – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej Nr 1526E i przejazd przez działkę nr ewid. 169/31 (obręb 0030 Swolszewice Duże) – ul. Pirytowa. Projektowana ilość miejsc postojowych/garażowych min. 2 szt. na każdy budynek mieszkalny.

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 2022 r. poz. 2409).

- V. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- VI. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- VII. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VIII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- IX. **W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- X. **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. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 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

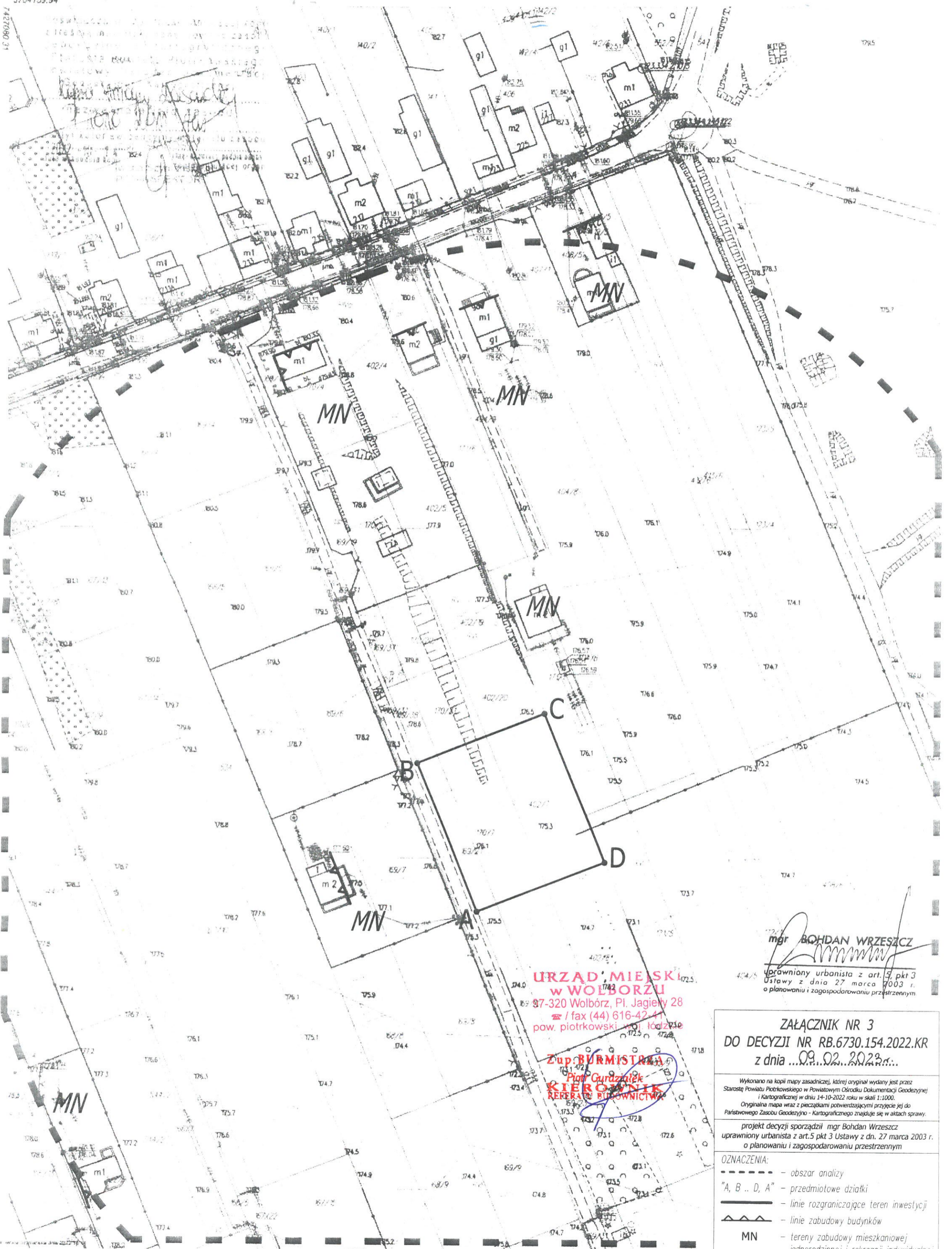
Zup. BURMISTRZA
Piotr Gurdzialek
KIEROWNIK
REFERATU NIERUCHOMOŚCI

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

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

woj. łódzkie /
pow. piotrkowski
gm. Wolbórz
obr. Swalszewice Duże
Sporządziła: Iwona Szymańska
5704159.94



**URZĄD MIEJSKI
w WOLBÓRZU**
97-320 Wolbórz, Pl. Jagiły 28
☎ / fax (44) 616-42-41
pow. piotrkowski, woj. łódzkie

Zup. BURMISTRZA
Piotr Gurdziak
KIEROWNIK
REZERWU BUDOWNICTWA

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

ZĄŁĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI NR RB.6730.154.2022.KR
z dnia ...09.02.2023r...

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał wydany jest przez
Starostę Powiatu Piotrkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w dniu 14-10-2022 roku w skali 1:1000.
Oryginałna mapa wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do
Państwowego Zasobu Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

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

- OZNACZENIA:**
- - - - - obszar analizy
 - "A, B .. D, A" - przedmiotowe działki
 - — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji
 - ▲ ▲ ▲ linie zabudowy budynków
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej