

Znak: RB.6730.104.2025.KR

Wolbórz, dnia 9 czerwca 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.02.2025 r., który złożył:

Pan Adrian Adamowski zamieszkał

USTALAM **WARUNKI ZABUDOWY**

Rodzaj inwestycji: budowa budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 7/4 (obręb 0004 PGR Bogusławice) położonej w miejscowości Bogusławice, gm. Wolbórz.

1. Rodzaj zabudowy: budynek gospodarczy w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej.

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, podejścia i podjazdy, rozbudowa przyłączy sieci infrastruktury technicznej.

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 – nie ustala się z uwagi na lokalizację terenu inwestycji względem drogi publicznej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,30, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,20 do 0,30,
- d) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,30 (powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego od 25,0 m² do 35,0 m²),
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku gospodarczego 5,0 m z tolerancją do 20%,
- f) wysokość zabudowy – dla budynku gospodarczego od 2,5 m do 4,5 m,
- g) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – dla budynku gospodarczego dach jednospadowy, kąt nachylenia połaci od 5° do 35°,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

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 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 2024 r. poz. 54 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 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 2024 r. poz. 1478 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 2024 r. poz. 725 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 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 2024 r. poz. 1087 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 jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
 - i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000,
 - j) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 401 – Niecka Łódzka.

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 – nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
 - e) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
 - 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 2024 r. poz. 1087 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.

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 – nie dotyczy,
- i) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej (działka nr ewid. 5 obręb 0004 Bogusławice PGR).

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 2024 r. poz. 725 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 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 2024 r. poz. 1087 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 2024 r. poz. 1290).

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 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

6. Projekt decyzji został uzgodniony:

- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarządcą drogi gminnej w zakresie obsługi komunikacyjnej- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych, z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Pan Adrian Adamowski, złożył w dniu 26.02.2025 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 7/4 (obręb 0004 PGR Bogusławice) położonej w miejscowości Bogusławice, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

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 2024 r. poz. 82).

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 wydał 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

Dymitr Jedliński

ZASTĘPCA BURMISTRZA

(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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
3. 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).
4. 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).
5. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął

termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

6. Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

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 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Adrian Adamowski

Strony postępowania:

2. Grzegorz Dylewski
3. Sandra Biniek
4. Irmina Cieślik
5. Małgorzata Durska
6. Janina Filipczak
7. Monika Gamrot
8. Sandra Goworek
9. Marta Kawecka
10. Andrzej Krześlak
11. Małgorzata Kusz
12. Andrzej Lenarcik
13. Marzena Lenarcik
14. Sylwia Mirowska
15. Łukasz Mirowski
16. Michał Mirowski
17. Tomasz Mirowski
18. Zenon Mirowski
19. Agnieszka Mordaka
20. Benedykt Sikora
21. Ilona Śmiechowicz
22. Polina Torchik
23. Dorota Walaszkiewicz
24. Zofia Badek
25. Wiesława i Bogdan Duda
26. Zofia Gaworzyńska
27. Jolanta i Zbigniew Januszewscy
28. Teresa i Józef Jareńczyk
29. Maria i Stanisław Kopera
30. Zofia i Stanisław Kwaśniak
31. Agata i Stanisław Majchrowicz
32. Teresa Majchrowicz
33. Mariola i Wiesław Majchrzak
34. Beata i Łukasz Malkowscy
35. Emilia i Jacek Mazuchowscy
36. Jolanta i Ryszard Mazuchowscy
37. Krystyna i Jan Misiak
38. Wiktoria i Adrian Muszyńscy

39. Krystyna i Bronisław Piątkowscy
40. Teresa i Bernard Plich
41. Maria i Andrzej Puchała
42. Bogumiła i Łukasz Rytych
43. Czesława i Zbigniew Rytych
44. Inna i Yurii Tkachov
45. Jolanta Wangert
46. Bożena i Jacek Wąs
47. Halina i Jacek Węgrzynowscy
48. Teresa Wrona
49. Bożena Cywińska
50. Wojciech Dziadczyk
51. Teresa Glińska
52. Karolina Gruszczyńska
53. Edyta Jaros
54. Maciej Kopka
55. Aleksandra Malec
56. Sebastian Remisz
57. Mariusz Sońta
58. Jan Bąk
59. Leszek Nowak
60. Genowefa Rajska
61. Maria i Feliks Skalscy
62. 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

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: RB.6730.104.2025.KR.

Rodzaj inwestycji: budowa budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 7/4 (obręb 0004 PGR Bogusławice) położonej w miejscowości Bogusławice, gm. Wolbórz.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, należy przeprowadzić analizę pod kątem ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy wymagań w zakresie:

- linii zabudowy,
- minimalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni zabudowy,
- szerokości elewacji frontowej,
- wysokości zabudowy,
- geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych)
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania,

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. Nr 2024 r. poz. 1130).

Sposób ustalania tych warunków, reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) wyznaczono wokół terenu inwestycji inwestora, której dotyczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o której mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie w skali 1:1000 wyznaczono obszar analizy wynoszący 88,5 m, wokół terenu inwestycji inwestora (minimalny zasięg wg ustawy wynosi 50,0 m); wartość 88,5 m stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji inwestora wynoszącej 29,5 m (od linii rozgraniczającej teren inwestycji - AB) i oznacza przyjęcie minimalnego zasięgu wg ustawy. Tereny objęte analizą stanowią obszar racjonalnie ustalony stanowiący pewną całość urbanistyczną.

- 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:

a) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na obszarze analizowanym (teren nieruchomości zawartych w obszarze wyznaczonym stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) występują funkcje, które stanowią kontynuację w zakresie wniosku inwestorskiego. Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Wprowadzenie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestorskim nie wpłynie dysharmonizująco na tereny położone wzdłuż drogi gminnej, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Tym samym wnioskowany rodzaj inwestycji może stanowić kontynuację oraz uzupełnienie istniejącej funkcji na obszarze analizowanym.

b) cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. **linia zabudowy** – zgodnie z § 3, ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 3, ust. 2). Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§ 3, ust. 3). Linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną lub obowiązującą. Dopuszcza się dodatkowe ustalenia linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań. Nie ustala się z uwagi na lokalizację terenu inwestycji względem drogi publicznej.

2. **minimalna intensywności zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** – zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia, maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym (§ 4 ust. 2). Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (§ 4 ust. 3).

Minimalna intensywność zabudowy – 0,07 (działka nr ewid. 7/20).

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,07 (działka nr ewid. 7/20).

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,35 (działka nr ewid. 7/17).

Na omawiany obszarze wielkość wskaźnika intensywności zabudowy mieści się od 0,07 do 0,35.

Wobec powyższego przyjęto dla projektowanej inwestycji maksymalną intensywność zabudowy – do 0,30, oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,20 do 0,30.

3. **udział powierzchni zabudowy** – stosownie do §5.1 w/w rozporządzenia, udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (§ 5 ust. 2).

Na omawiany obszarze wielkość udziału powierzchni zabudowy mieści się od 0,07 do 0,28 (działka nr ewid. 7/17).

Wobec powyższego przyjęto dla projektowanej inwestycji udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,30 (powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego od 25,0 m² do 35,0 m²).

4. **szerokość elewacji frontowej** – stosownie do §6.1 w/w rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (§ 6 ust. 2). Szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych do 13,0 m (działka nr ewid. 7/4). Dla projektowanego budynku gospodarczego ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą 5,0 m z tolerancją do 20%, która to nie zdominuje sąsiedniej zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora na podstawie § 6. ust. 2
 5. **wysokość zabudowy** – zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia, wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich; w tym przypadku wartości te wynoszą dla budynków gospodarczych od 2,2 m do 5,0 m. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach (§ 7 ust. 2). Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (§ 6 ust. 3). Uwzględniając stan faktyczny proponuje się wysokość zabudowy: dla budynku gospodarczego od 2,5 m do 4,5 m.
 6. **geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych)** – zgodnie z § 8 ust. 1 ww. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki (§ 8 ust. 2). W granicach analizowanego obszaru na budynkach gospodarczych występują dachy jedno- lub dwuspadowe o wys. kalenicy nie przekraczającej do 5,0 m o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 5° do 35° . Wobec powyższego przyjmuje się realizację budynku gospodarczego dach jednospadowy, kąt nachylenia połaci od 5° do 35° .
 7. **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z § 9 ust. 1 ww. rozporządzenia, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (§ 9 ust. 2). W obszarze analizowanym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %. Uwzględniając powyższe, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.
 8. **minimalna liczba miejsc do parkowania** – zgodnie z § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2** – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej (działka nr ewid. 5 obręb 0004 Bogusławice PGR).
 - 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 2024 r. poz. 82).
 - 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 inwestorem, a właścicielami sieci.**

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.

**Wnioski z analizy:
WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA
TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**

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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – nie ustala się z uwagi na lokalizację terenu inwestycji względem drogi publicznej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,30, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,20 do 0,30,
- d) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,30 (powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego od 25,0 m² do 35,0 m²),
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku gospodarczego 5,0 m z tolerancją do 20%,
- f) wysokość zabudowy – dla budynku gospodarczego od 2,5 m do 4,5 m,
- g) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – dla budynku gospodarczego dach jednospadowy, kąt nachylenia połaci od 5° do 35°,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

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) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- c) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000,
- d) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 401 – Niecka Łódzka.

3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

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 – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
- e) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- 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 2024 r. poz. 1087 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.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 – nie dotyczy,
- i) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej (działka nr ewid. 5 obręb 0004 Bogusławice PGR).

5. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Analizę 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
Dorota Jędrzyka
ZASTĘPCA BURMISTRZA



