BURMISTRZ SULEJOWA

Sulejów, dnia 06.04.2023 r.

Znak: PP.6730.250.2022

# 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 20.12.2022 r., który złożyli:

**Państwo Grzegorz i Dorota Kaczmarscy**

na inwestycję: budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowaną: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 455 (obręb 0014 Łęczno) położonej w miejscowości Łęczno, gm. Sulejów.

##  USTALAM

## WARUNKI ZABUDOWY

dla: Państwa Grzegorza i Doroty Kaczmarskich , Cieszanowice 49B

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

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie działki o numerze ewidencyjnym 455 (obręb 0014 Łęczno) położonej w miejscowości Łęczno, gm. Sulejów.

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

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu **:**

1. sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
2. sposób zagospodarowania terenu **–** zabudowa, podejścia i podjazdy, porządkowanie terenu z nowymi nasadzeniami zieleni, wykonanie przyłączy sieci infrastruktury technicznej, miejsca na odpady, zjazd na działkę.
3. **Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**
	1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
4. 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.),
5. linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej i 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
6. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,05 do 0,12 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 70,0 m2 do 150,0 m2),
7. udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
8. szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 12,5 m z tolerancją do 20%,
9. 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 kalenicy od 5,0 do 9,0 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku),
10. 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°.
	1. **Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
11. planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco potencjalnie 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.). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 września 2022 r. (znak: OŚ.6220.2.2022) wydaną przez Burmistrza Sulejowa.
12. planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 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.)

w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z

1. 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,
2. 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.)
3. 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,
4. 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. 2625 z późn. zm.),
5. przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
6. inwestycja realizowana będzie w granicach otuliny „Sulejowskiego Parku Krajobrazowego”,
7. teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.
	1. **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 ona 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 Sulejowa.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także

oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

* 1. **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
1. realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
2. zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach podanych przez Miejski Zarząd Komunalny w Sulejowie, ul. Konecka 46 po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji,
3. odprowadzenie ścieków – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki (x 6 szt.) lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków (x 6 szt.). Wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga dokonania zgłoszenia wodno-prawnego zgodnie z regulacja art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2625 z późn. zm.).
4. zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta energii elektrycznej i sieci tj. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Piotrków Trybunalski,
5. zapotrzebowanie na gaz – poprzez projektowany zbiornik gazu naziemny lub podziemny o pojemności do 3000 litrów (x 6 szt.) – po jednym dla każdego budynku mieszkalnego,
6. zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnego źródła,
7. 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 2022 r. poz. 2625 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.

1. 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,
2. obsługa komunikacyjna – poprzez projektowany zjazd (x 6 szt.) z drogi gminnej lub z drogi wewnętrznej. 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.

1. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
2. 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.).
3. planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
4. pozbawienia:
* dostępu do drogi publicznej,
* możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
* dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
1. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
2. 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 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
5. teren objęty wnioskiem graniczy z rowem melioracyjnym,
6. Inwestor zapewni właściwe warunki dla odbioru wód płynących rowami melioracyjnymi, eliminując zakłócenia stosunków wodnych.
7. **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.).

1. **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 lipca1994 r. – 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 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
* ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
* ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).
1. **Projekt decyzji został uzgodniony:**
* Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: Postanowienie z dnia 03.03.2023r. znak: GBR.673.9.27.2023.DK
* Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych: organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, wobec powyższego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane
* Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: zgodnie z art. 53 ust. 5 niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji
1. **Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**
2. 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.
3. załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
4. załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy, Państwo Dorota i Grzegorz Kaczmarscy, złożyli w dniu 20.12.2022 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 455 (obręb 0014 Łęczno), położonej w miejscowości Łęczno, gm. Sulejów.

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 Sulejowa 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 Sulejowa 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 Sulejowa.

## POUCZENIE:

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

1. technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 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:
7. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
8. 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.
9. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.
10. Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 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. Wnioskodawcy
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb.
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

Burmistrz Sulejowa

/-/ Wojciech Ostrowski