

Gorzów Śląski, dnia 25.07.2025 r.

IZP-IV.6730.41.2024.D37

OBWIESZCZENIE

Na podstawie art. 49 § 1 i 2 oraz art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z p. zm.) zwanej dalej Kpa oraz art. 53, ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z p. zm.), Burmistrz Gorzowa Śląskiego **zawiadamia osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym: działki nr ewid. 13 w obrębie Miasto Praszka, w gminie Praszka**, że na wniosek Pana Jarosława Tkaczyńskiego, ul. Kopernika 23A, 46-320 Praszka, w dniu 09.10.2024 r została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 37/2025 (znak sprawy: IZP-IV.6730.41.2024.D37) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, na działce nr ewid. 13 (obręb Praszka Miasto), w gminie Praszka.

Jednocześnie informuję, że decyzja została opublikowana i podana do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim: www.bip.gorzowslaski.pl, w zakładce planowanie przestrzenne.

Obwieszczenie niniejsze uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia podania go do wiadomości przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu miejskiego w Gorzowie Śląskim: www.bip.gorzowslaski.pl, i wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim i w Praszce.

Data podania do publicznej wiadomości: 25 lipca 2025 r.


Zastępcy Burmistrza
mgr Michałina Stelmach
Zastępcy Burmistrza

IZP-IV.6730.41.2024.D37

DECYZJA nr 37/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 listopada 2023 r., Jarosława Tkaczyńskiego, zam. ul. Kopernika 23A, 46-320 Praszka,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki nr ewid. 13 (obręb Miasto Praszka) położonej w gminie Praszka,

dla inwestycji obejmującej:
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie w skali 1:500 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem,

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

oraz funkcję zabudowy:

- budynek mieszkalny jednorodzinny.

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zgodne z Zał. 1,

forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) szerokość elewacji frontowej: od 10,0 do 20,0 m,
- b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° (dopuszcza się lukarny),
- c) wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 9,0 m,
- d) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły,

maksymalna intensywność zabudowy: 0,77 z tolerancją 20%,

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,052 z tolerancją 20%,

minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,025 z tolerancją 20%,

minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,

udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- wnioskowana inwestycja jest zlokalizowana w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 Zbiornik Częstochowa (W),
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- zgodnie z informacją z rejestru gruntów na działce nr ewid. 13 są następujące grunty: PsV, RVI. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowana inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- w przypadku napotkania urządzeń drenarskich inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku uszkodzenia naprawić lub przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

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

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- dojazd z drogi powiatowej Nr 1909O poprzez projektowany zjazd na działkę nr ewid. 13,
- pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach projektowanych przyłączy (dołączono promesy),
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane na działce przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci (dołączono promesę),
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 13,
- usytuowanie obiektów w obrębie istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 169, poz. 1650), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725, z późn. zm.).
2. Planowana inwestycja na etapie 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 powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 13 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Pan Jarosław Tkaczyński, zam. ul. Kopernika 23A, 46-320 Praszka, w dniu 28 listopada 2023r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 13 (obręb Miasto Praszka) położonej w gminie Praszka.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Opolu w związku z pismem Burmistrza Praszki, w przedmiocie wyznaczenia organu właściwego do załatwienia sprawy z wniosku Pana Jarosława Tkaczyńskiego – Burmistrza Praszki w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. Nr 13, k.m.l, obręb Miasto Praszka, Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2024 r., znak: SKO.40.4244.2023.li, postanowiło wyznaczyć do załatwienia ww. sprawy Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

Dnia 19 października 2024 r., Burmistrz Gorzowa Śląskiego wydał decyzję (znak: IZP-IV.6730.41.2024,D57) o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 13 (obręb Miasto Praszka) położonej w gminie Praszka.

Od Decyzji znak: IZP-IV.6730.41.2024,D57 Burmistrz Gorzowa Śląskiego z dnia 9 października 2024 r., odwołał się Pani Elżbieta Simbo, zam. ul. Sportowa 5, 46-320 Praszka dnia 25 października 2024 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Opolu, decyzją z dnia 28 lutego 2025 r., znak: SKO.40.2826/20024/li, uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W przedmiotowym postępowaniu za obszar analizowany pod względem poszczególnych cech zabudowy i zagospodarowania terenu (funkcja, gabaryty, forma architektoniczna obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu), przyjęto obszar z zachowaniem wymaganej odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem. Powyższy obszar analizowany przyjęto z zasadą, aby nie przecinać linią analizy istniejących budynków. Powyższy obszar tworzy urbanistyczną całość, swoisty kwartał zabudowy, który cechuje spójność urbanistyczna. To ten obszar będzie warunkował powstanie nowej zabudowy na wnioskowanej części działki nr ewid. 13 (o ile nowa zabudowa będzie realizowana), będzie stanowił punkt odniesienia dla wnioskowanej inwestycji jako szeroko rozumiane sąsiedztwo dla zachowania właściwego układu urbanistycznego i architektonicznego.

W analizowanym obszarze średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 9%,

Z przeprowadzonej analizy i dostępnych materiałów geodezyjnych stwierdzam, że szerokości elewacji frontowych budynków na analizowanym terenie wynoszą od 2 m do 17 m

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, gzymsu lub attyki budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynoszą od 3,0 m do 11,0 m,

Na obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki o dachach dwuspadowych o kątach nachylenia do 45°, dachach wielospadowych o kątach nachylenia do 45°, dachach jednospadowych o kątach nachylenia do 30° oraz dachach płaskich.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała niewielką rozpiętość w zakresie wskaźników wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. W analizowanym obszarze, na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 9%. Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy

w stosunku do powierzchni działki nr ewid. 26/18 wynosi od 16%. Ustalenie maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej działki nr ewid. 13 na 7% będzie zgodne z § 5 ust. 2 rozporządzenia 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. nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2399).

Szerokości elewacji frontowych budynków na analizowanym terenie na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynoszą od 2 m do 17 m. Ze względu na znaczną rozpiętość szerokości elewacji frontowych budynków na analizowanym terenie, ustalenie szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej od 10,0 m do 20,0 m nie będzie burzyć istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego i będzie zgodne z § 6 ust. 2 rozporządzenia 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. nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2399).

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała dużą rozpiętość w zakresie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, gzymsu lub attyki budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynoszą od 3,0 m do 11,0 m. Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej od 7,0 m do 9,0 m nie będzie burzyć istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego i będzie zgodne z § 7 ust. 4 rozporządzenia 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. nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2399).

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, iż na obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki różnorodne pod względem układu połąci dachowych, kąta nachylenia połąci dachowych oraz przebiegu głównej kalenicy w stosunku do frontu działek. Na obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki o dachach dwuspadowych o kątach nachylenia do 45°, dachach wielospadowych o kątach nachylenia do 45°, dachach jednospadowych o kątach nachylenia do 30° oraz dachach płaskich.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W przedmiotowym postępowaniu szerokość frontu terenu wynosi 180 m, trzykrotna szerokość frontu terenu wynosi 540 m od każdej granicy działki nr ewid. 13.

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, 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. Nr 164, poz. 11108) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2399).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie, uzgodniono milcząco zgodą,
- Marszałkiem Województwa Opolskiego, Departamentem Ochrony Środowiska, Referatem Geologii, uzgodniono milcząco zgodą,
- Starostą Oleskim, pismem z dnia 13.06.2025 r., znak: OŚR.6123.371.2025,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, uzgodniono milcząco zgodą,
- Powiatowym Zarządem Dróg w Oleśnie, postanowieniem z dnia 16.06.2025 r. znak: PZD.450.85.2025,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Gorzowa Śląskiego w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.



Załączniki:

1. Mapa w skali 1:500 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Z up. Burmistrza
mgr Michalina Stelmach
Zastępca Burmistrza

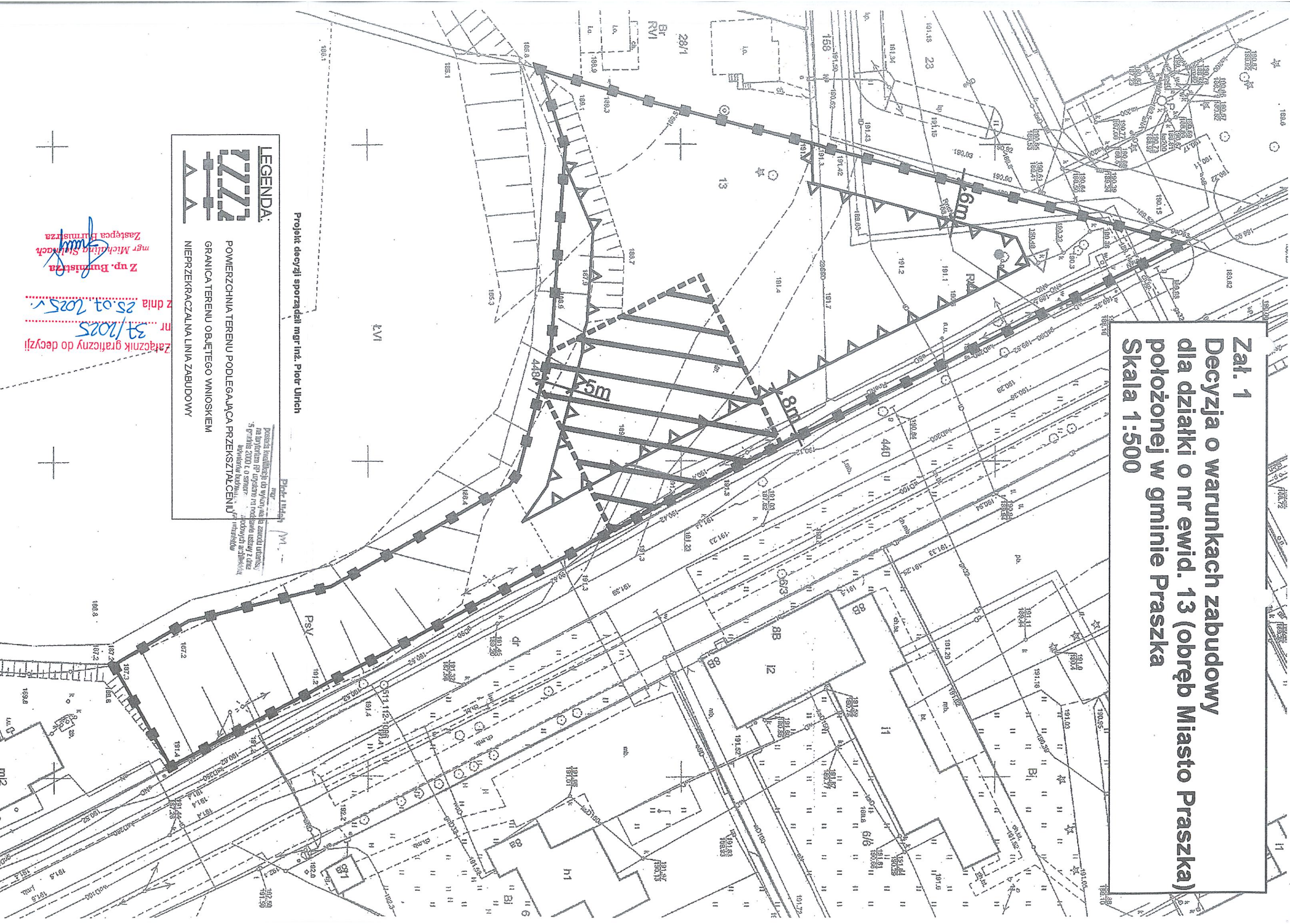
Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Pan Jarosław Tkaczyński, ul. Kopernika 23A, 46-320 Praszka,
2. Pani Elżbieta Simbor (właścicielka działki nr ewid. 14/1),
3. Pani Sylwia Młynek – Klich (właścicielka działki nr ewid. 2170),
4. Pan Mariusz Klich (właściciel działki nr ewid. 2170),
5. Powiatowy Zarząd Dróg w Oleśnie, ul. Konopnickiej 8, 46-300 Olesno (działki nr ewid. 440 i 2286),
6. Gmina Praszka, Plac Grunwaldzki 13, 46-320 Praszka (działki nr 448 i 2275),
7. a/a.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich

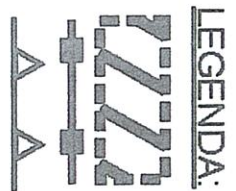
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla działki o nr ewid. 13 (obręb Miasto Praszka)
położonej w gminie Praszka
Skala 1:500



Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

Piotr Urlich M.



LEGENDA:
POWIERZCHNIA TERENU PODLEGAJĄCA PRZESZTAŁCENIU
GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

Prasza Miejsce do wyznaczenia warunków zabudowy
na podstawie RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
5 grudnia 2003 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie
regulacji budowlanych, w tym w sprawie

Załącznik graficzny do decyzji
nr 34/2025
z dnia 25.01.2025 r.
Z up. Burmistrza
mgr Michał Stach
Zastępca Burmistrza

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:

2.1. 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 kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zgodne z Zał. 1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,077 z tolerancją 20%,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,052 z tolerancją 20%,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,025 z tolerancją 20%,
- e) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - szerokość elewacji frontowej: od 10,0 do 20,0 m,
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° (dopuszcza się lukarny),
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 9,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- a) działka nr ewid. 13 przylega do drogi powiatowej Nr 1909O oraz do dróg wewnętrznych,

2.3 Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- b) pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach projektowanych przyłączy (dołączono promesy),
- c) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- d) gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane na działce przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci (dołączono promesę),
- e) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 13.
- f) usytuowanie obiektów w obrębie istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- g) wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 169, poz. 1650), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- h) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,

2.4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) zgodnie z informacją z rejestru gruntów na działce nr ewid. 13 są następujące grunty: PsV, RVI. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2.6. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

- a) planowana inwestycja położona jest poza wskazanymi wyżej obszarami,

Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- a) nie stosuje się

2.7. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej

- a) nie stosuje się

2.8. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

- a) nie stosuje się.

2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

- a) wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci (dołączono promesy).

Wyniki analizy sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

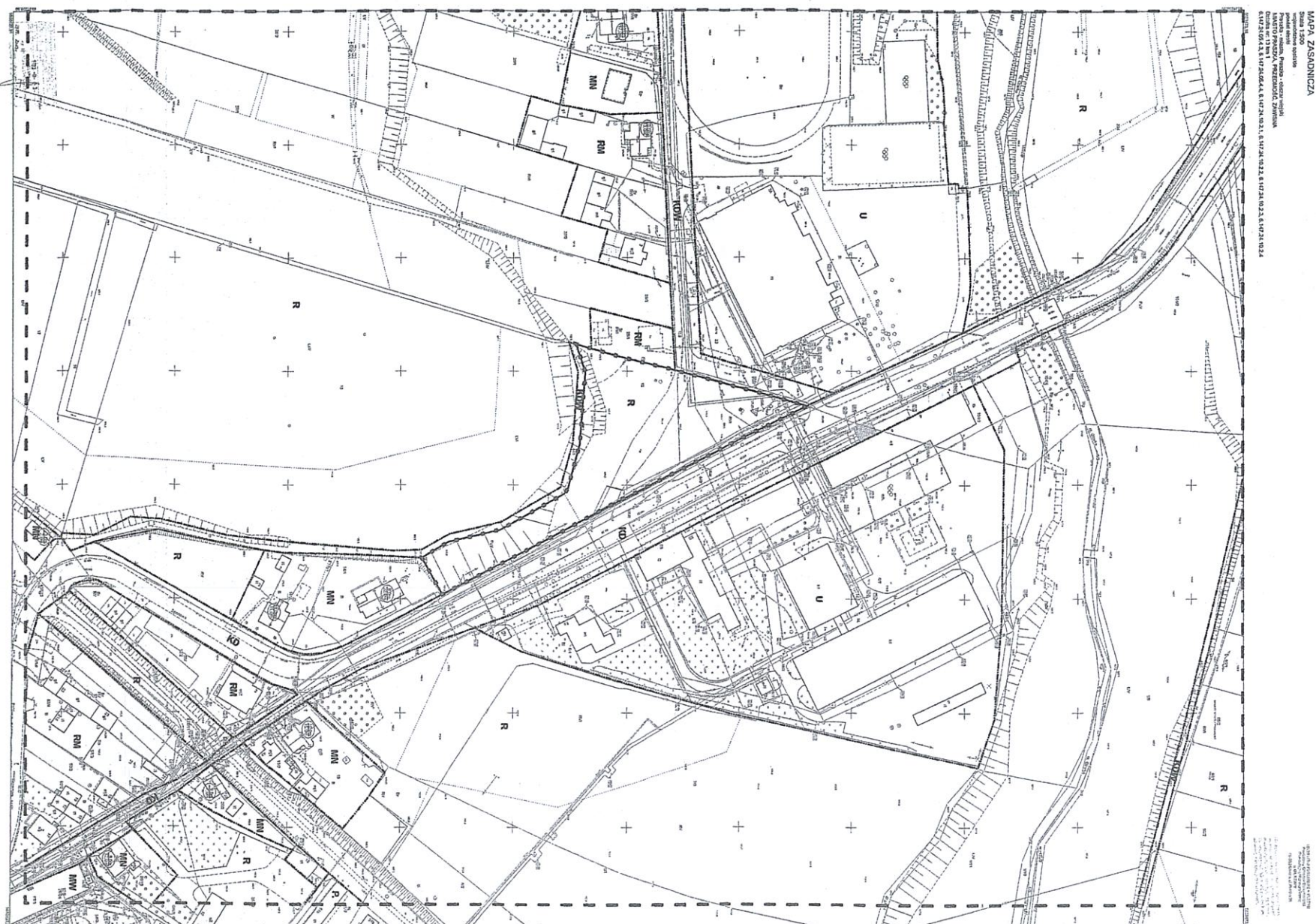
Z up. Burmistrza
mgr *Michalina Stelmach*
Zastępca Burmistrza

Załącznik 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
dla działki o nr ewid. 13 (obwód Miasto Praszka)
położonej w gminie Praszka
Pomniejszono do skali 1:2000

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- KD** TERENY DROG PUBLICZNYCH
- KDW** TERENY DROG WNEWĘTRZNYCH
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- R** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- P** TERENY ROLNICZE
- R** UKŁAD POŁACI DACHOWYCH
- R** WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY BUDYNKU
- R** WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI
- R** ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU

9,0m
5,0m



Załącznik grawiczny do decyzji
nr 34/2025
z dnia 25.07.2025 r.
mgr inż. Piotr Ulrich
Z up. Burmistrza
Zastępca Burmistrza