

Znak: KZP.6730.21.2024

## DECYZJA

Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

### Wójt Gminy Radomsko

1. Przenosi decyzję z dnia 17.04.2024 r. znak: KZP.6730.21.2024 wydaną dla Gminy Radomsko z/s przy ul. Piłsudskiego 34, 97-500 Radomsko, ustalając warunki zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na ***budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną***, przewidzianych do realizacji na terenie działki położonej przy ul. Siemiradzkiego w miejscowości Strzałków, oznaczonej nr ewid.: 1204/44 obręb geodezyjny Strzałków, gm. Radomsko, na rzecz **SIM Łódzkie sp. z o.o. z/s przy ul. Kościuszki 6/106, 97-500 Radomsko.**
2. Z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, na SIM Łódzkie sp. z o.o., przechodzą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji przywołanej w pkt 1.

### Uzasadnienie

Wójt Gminy Radomsko dnia 17.04.2024 r. wydał decyzję znak: KZP.6730.21.2024 ustalając na rzecz Gminy Radomsko warunki zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianych do realizacji na terenie działki położonej przy ul. Siemiradzkiego w miejscowości Strzałków, oznaczonej nr ewid.: 1204/44 obręb geodezyjny Strzałków, gm. Radomsko. W dniu 05.06.2024 r. złożono pisemny wniosek o przeniesienie powyższej decyzji

na rzecz SIM Łódzkie sp. z o.o. Do wniosku dołączono oświadczenie strony na rzecz której decyzja została wydana oraz oświadczenie podmiotu wstępującego w miejsce inwestora o przyjęciu wszystkich warunków wynikających z tej decyzji. Zgodnie z art. 63 ust. 5 organ, który wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy, jest obowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Wójta Gminy Radomsko, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. WÓJTA  
inż. Robert Kucharški  
KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
i podlega wykonaniu

z dniem 19.06.2024r.

podpis ..... Z up. WÓJTA  
inż. Robert Kucharški

KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych

Otrzymują:

1. Pełnomocnik – P. Gerard Marczak
2. Gmina Radomsko
3. a/a

Znak: KZP.6730.21.2024

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) – po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 4 marca 2024 r. przez **Gminę Radomsko z/s przy ul. Piłsudskiego 34, 97-500 Radomsko w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy działki położonej przy ul. Siemiradzkiego w miejscowości Strzałków, oznaczonej Nr ewid.: 1204/44 obręb Strzałków, gm. Radomsko,**

**WÓJT GMINY RADOMSKO**  
**ustala**

warunki zabudowy dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku.

**1. Rodzaj inwestycji.**

**Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Realizacja na podstawie projektu budowlanego.**

**Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

*2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*

- 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).
- Nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji z uwagi na określenie powierzchni zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w zał. Nr 1 do niniejszej decyzji (zał. graficzny Nr 1).
- Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%.
- Ustala się szerokość elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 37,50 m z tolerancją do 20%.
- Ustala się maksymalną wysokość każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 10,50 m n.p.t.
- Ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie przekroczy 1000,00 m<sup>2</sup>.
- Geometria dachu (kąt nachylenia wysokości kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek kalenicy) należy ustalić projektem budowlanym odpowiednio do geometrii dachów występujących na terenie gminy Radomsko (dach dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwu- lub wielospadowy bądź płaski o nachyleniu połączeń dachowych w przedziale 0-35°).

- Forma architektoniczna w zakresie wyrazu i detalu architektonicznego winna być dostosowana do współczesnych standardów architektonicznych i współczesnej zabudowy sąsiedzkiej.

2.2. *Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- Inwestycja położona jest 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.
- Teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.
- 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
- 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 - Wójta Gminy Radomsko.
- Teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (część NW).

2.3. *Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*

- Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze na warunkach określonych przez gestora sieci.
- Zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze na warunkach określonych przez gestora sieci.
- Odprowadzanie nieczystości ciekłych – do kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze na warunkach określonych przez gestora sieci.
- Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki.

Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 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.

- Zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze na warunkach określonych przez gestora sieci.
- Gromadzenie stałych odpadów komunalnych – w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym.
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – poprzez projektowane dwa zjazdy z drogi gminnej (ul. Siemiradzkiego). Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe i/lub garażowe dla samochodów (min. 1 miejsce na każde mieszkanie) – miejsca przeznaczone wyłącznie dla samochodów osobowych.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki niestanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

**URZĄD GMINY RADOMSKO**

97-500 Radomsko, Piłsudskiego 34 Za zgodność z oryginałem

pow. radomszczański, woj. łódzkie  
tel. 44 683-46-83, fax: 44 685-13-60

Radomsko, dnia 2024-06-19

Z up. WÓJTA  
inż. Robert Kucharski

KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych

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.

#### 2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.
- Inwestor winien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakim mowa w art. 3, pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. 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 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

#### 2.5. Warunki wynikające z ustaleń planów miejscowych:

- Dla przedmiotowego terenu brak aktualnie obowiązującego prawa miejscowego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, a działka spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Ustala się teren inwestycji oznaczony w zał. Nr 1 do niniejszej decyzji: „ABCD A” oraz nieprzekraczalną linię zabudowy „LZ”.

#### 2.6. 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 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

### 3. Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona:

- ze Starostą Powiatu Radomszczańskiego – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- z Marszałkiem Województwa Łódzkiego – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomsku – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

- z Wydziałem Zarządzania Drogami Starostwa Powiatowego w Radomsku – tzw. „milcząca zgoda” – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Gmina Radomsko, złożyła dnia 04.03.2024 r. wniosek o wydanie warunków zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki położonej przy ul. Siemiradzkiego w miejscowości Strzałków, oznaczonej nr ewid.: 1204/44 obręb Strzałków, gm. Radomsko.

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 2023 r. poz. 977 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. Nr 164 poz. 1588).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 Wójta Gminy Radomsko, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Radomsko 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.

#### Pouczenie:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania działań związanych z prowadzeniem prac 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. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia należy wystąpić do Starostwa Powiatowego, łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
6. 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.



Z up. WOJTA  
inż. Robert KucharSKI  
KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych

#### Załączniki:

- Zał. Nr 1 część graficzna decyzji o warunkach zabudowy
- Zał. Nr 2 analiza urbanistyczno – architektoniczna
- Zał. Nr 3 część graficzna analizy urbanistyczno – architektonicznej

#### Otrzymują:

1. Gmina Radomsko
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

#### Projekt decyzji sporządził:

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

**URZĄD GMINY RADOMSKO**  
97-500 Radomsko, Piłsudskiego 34  
pow. radomszczański, woj. łódzkie  
tel. 44 683-46-83, fax 44 685-13-60

Za zgodność z oryginałem  
Radomsko, dnia 2024-06-19

Z up. WOJTA  
inż. Robert KucharSKI  
KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych





URZĄD GMINY RADOMSKO  
pow. radomszczański, woj. łódzkie  
97-500 Radomsko, Piłsudskiego 34  
tel. 44 683-46-83, fax: 44 685-13-60

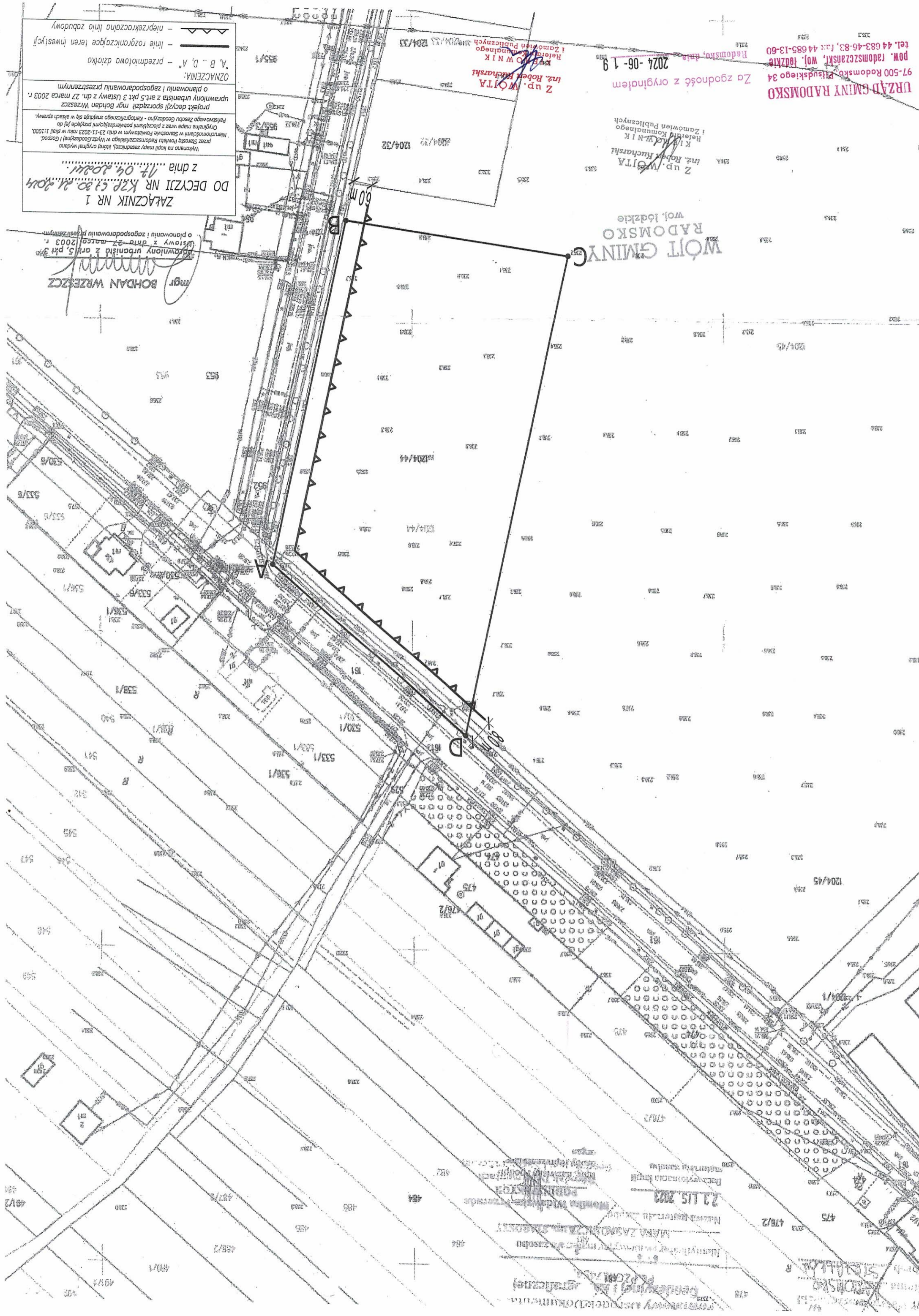
Za zgodność z oryginałem  
2024-06-19  
Radomsko, dnia

Z p. WÓJTA  
K. KAWANIK  
Referat Komunalnego  
i Zamówień Publicznych  
Inż. Robert Kucharski

Z p. WÓJTA  
K. KAWANIK  
Referat Komunalnego  
i Zamówień Publicznych  
Inż. Robert Kucharski

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał wydano przez Starostę Radomszczańskiego w Wydz. Geodezji i Gospod. Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w dniu 23-11-2023 roku w skali 1:1000. Oryginał mapy wraz z pieczęcią powierzoną przyleże do Państwowego Zasobu Geodezji - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy. Projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. OZNACZENIA:  
"A, B, D, A" - przedmiotowa działka  
--- linie rozgraniczające teren inwestycji  
- - - nieprzekraczalna linia zabudowy

ZŁĄCZNIK NR 1  
DO DECYZJI NR KZP.5130.24.2024  
z dnia 17.04.2024 r.  
mgr BOHDAN WRZESZCZ  
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Radomsko, 17.04.2024. r.

Znak: KZP.6730.21.2024

## ANALIZA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

W wyniku analizy przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

**budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki położonej przy ul. Siemiradzkiego w miejscowości Strzałków, oznaczonej nr ewid. 1204/44 obręb Strzałków, gm. Radomsko.**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-5:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 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;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 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 2023 r. poz. 1680 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*
  - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Wokół działki, której dotyczy wnioski wyznaczono stosowny obszar analizy architektoniczno – urbanistycznej. Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej analizy. W powyższym, dokonano analiz w zakresie łącznego spełnienia warunków wymienionych powyżej.

W toku postępowania ustalono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy.

## Uzasadnienie:

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na obszarze analizowanym (teren nieruchomości zawarty w obszarze wyznaczony został zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) występują funkcje o różnym przeznaczeniu od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Przy ul. Siemiradzkiego w miejscowości Strzałków najbardziej rozpowszechniona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, jednak zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może stanowić kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyr.: WSA w Łodzi z dnia 4 września 2013 r. sygn. akt SA/Łd 560/13, oraz WSA w Gliwicach z dnia 30 lipca 2014 r. sygn. akt. II SA/GI 300/14). Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna są formami zabudowy mieszkaniowej, pełniące jednakową funkcję i ze względu na zasadę równości inwestycyjnej – każda z nich powinna być traktowana jako wystarczająca dla uznania kontynuacji funkcji, stanowiącej element ładu przestrzennego analizowanego obszaru sąsiedniego. Ponadto stawianie inwestorom dodatkowych wymagań, od których spełnienia uzależnione zostanie ustalenie wnioskowanych warunków zabudowy, musi znajdować oparcie w obowiązujących przepisach. Należy wskazać, iż wprawdzie zasada dobrego sąsiedztwa powinna być interpretowana urbanistycznie, gdyż jej celem jest zachowanie ładu urbanistycznego, jednakże respektowanie tej zasady należy pogodzić również z zamierzeniem budowlanym inwestora, kierującego się prawem do zagospodarowania nieruchomości. Dlatego też literalną wykładnię przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zastąpić wykładnią celowościową po to by uchronić inwestora przed automatycznym uznaniem prymatu ładu przestrzennego nad prawem własności.

Działka na której będzie realizowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze wielofunkcyjnej zabudowy. Wobec powyższego, teren którego dotyczy wniosek, ma sąsiedztwo zbliżone zarówno pod względem funkcji i formy zabudowy, jak również sposobu zagospodarowania terenu. Podsumowując, warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy uznać za spełniony.

Teren nie wymaga uzyskania 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. W tej sytuacji istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Z up. WÓJTA  
inż. Robert Kucharski  
KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych

URZĄD GMINY RADOMSKO  
97-500 Radomsko, Piłsudskiego 34  
pow. radomszczański, woj. łódzkie  
tel. 44 683-46-83, fax 44 685-13-60

Za zgodność z oryginałem  
Radomsko, dnia 2024-06-19

Z up. WÓJTA  
inż. Robert Kucharski  
KIEROWNIK  
Referatu Komunalnego  
i Zamówień Publicznych

