



## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt 2, art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 maja 2024 r. (data wpływu 10 maja 2024 r.),

### **ustalam warunki zabudowy**

dla Gminy Drzewica, zam. ul. Stanisława Staszica 22, 26 – 340 Drzewica.

1. **Nazwa inwestycji:** budowa strażnicy OSP oraz świetlicy wiejskiej.
2. **Przedmiot inwestycji:** budowa budynku usługowego dla potrzeb strażnicy OSP i świetlicy wiejskiej wraz z urządzeniami budowlanymi.
3. **Lokalizacja inwestycji:** działka nr ewid. 1/11 arkusz 1 oraz część działek nr ewid. 1/10, 1/3 arkusz 1 obręb Brzustowiec, gmina Drzewica – obszar wiejski.
4. **Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:**
  - 1) rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa;
  - 2) sposób użytkowania obiektów budowlanych – ogólnodostępny obiekt kulturalny;
  - 3) sposób zagospodarowania terenu – nowa zabudowa, budowa urządzeń budowlanych;
  - 4) przy lokalizacji inwestycji wymagane jest uwzględnienie odległości budynku od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.
5. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
  - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy 9 m od frontu terenu inwestycji,
    - b) wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (w liniach rozgraniczających):
      - wskaźnik powierzchni nowej zabudowy – od 8% do 14%,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej – od 65% do 81%,
    - c) parametry budynku:
      - szerokość elewacji frontowej – od 14 m do 30 m,
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: dla okapu, gzymsu, attyki – od 2,5 m do 8 m, dla szczytu – do wysokości kalenicy głównej,
      - dach płaski, jedno, dwu, cztero lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 0° do 40° i wysokości kalenicy głównej od 4 m do 8 m, kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do południowej bocznej granicy terenu inwestycji,
    - d) ustalone parametry górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie dotyczą części budynku w przestrzeni dachu jak górnych krawędzi facjat, lukarn oraz górnych krawędzi ryzalitów,
    - e) ustalone parametry geometrii dachu dotyczą głównych połaci – nie dotyczą przekryć drugorzędnych elementów dachu lub budynku, np. przedsionków, wykuszów, facjat, naświetli, dla których dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć, w tym np.

---

### **URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY**

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kmx4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica

- krzywoliniowe typu wole oko itp.; dla dachu czterospadowego (namiotowego) kierunek kalenicy odpowiada kierunkowi elewacji frontowej a wysokość kalenicy odpowiada wysokości najwyższego punktu dachu; dla dachu jednospadowego lub płaskiego kalenica odpowiada najwyższej krawędzi dachu;
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
    - a) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu inwestycji – zgodnie z przepisami o ochronie przyrody lub o lasach (odpowiednio do klasyfikacji gruntu),
    - b) wyłączenie gruntów z produkcji leśnej – zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
    - c) grunt leśny w terenie inwestycji uznaje się za objęty zgodą na zmianę przeznaczenia na podstawie ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Drzewica na lata 1983 – 1995 zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/41/83 Gminnej Rady Narodowej z dnia 25.02.1983 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego z 1984 r. Nr 21 poz. 197);
  - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie wymaga nałożenia specjalnych warunków;
  - 4) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna przyległej drogi wojewódzkiej nr 728 – zjazd istniejący,
    - b) wymagane zapewnienie na terenie inwestycji minimum 5 miejsc do parkowania dla samochodów w tym minimum jednego miejsca dla osób niepełnosprawnych;
  - 5) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) dostęp do wody – z sieci wodociągowej,
    - b) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
    - d) dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektrycznej lub z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych,
    - e) dostęp do gazu – z planowanego naziemnego lub podziemnego zbiornika na gaz płynny, także z butli propan – butan,
    - f) źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła lub instalacja pozyskująca energię ze źródeł odnawialnych,
    - g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
    - h) zaopatrzenie w środki łączności – z sieci, także bezprzewodowej.
  6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie pozostałych przepisów odrębnych (w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych):
    - 1) inwestycja nie jest zlokalizowana w terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie wymaga szczególnych warunków realizacji;
    - 2) w przypadku stwierdzenia na terenie urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
    - 3) właściciel gruntu, o ile przepisy prawa wodnego nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub

---

**URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY**

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kxm4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica

roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

7. Wymagania ochrony interesów osób trzecich oraz ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych;
- 2) 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 światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas i drgania, zakłócenia elektryczne, szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczać powietrza, wody i ziemi;
- 3) w zakresie ochrony zdrowia ludzi należy ograniczyć oddziaływanie hałasem na tereny chronione akustycznie – należy przestrzegać m.in. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji i linie zabudowy wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny Nr 1.

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 10 maja 2024 r. (data wpływu 10 maja 2024 r.), wnioskodawca wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji. Procedura ustalania warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – dalej upzp oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) – dalej kpa.

Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czyli zgodnie z art. 59 ust. 1 upzp, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Warunkiem pozytywnego ustalenia warunków zabudowy jest spełnienie wszystkich wymagań wynikających z art. 61 ust. 1 od pkt 1 do pkt 6 upzp. W przedmiotowym przypadku wniosek i wydawana decyzja spełniają wszystkie przepisy art. 61 ust. 1, wobec czego orzeczono o ustaleniu warunków zabudowy.

Ustalenia decyzji sformułowano według wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiących załączniki nr 2 i 3 decyzji.

Dla projektu decyzji uzyskano niezbędne uzgodnienia o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Orzeczono jak w treści decyzji.

### Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Organ wydający decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
2. dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Strona 3 z 4

---

### URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kmx4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica

Administratorem danych osobowych jest Burmistrz Drzewicy. Osobie fizycznej, której dane są przetwarzane przysługuje prawo dostępu do zebranych danych, prawo do sprostowania danych osobowych oraz prawo do cofnięcia zgody lub wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) [Dz. U. UE L 119 z 4.5.2016, s. 1–88]. Klauzula informacyjna dostępna jest na stronie: www.bip.drzewica.pl.

**Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Burmistrza Drzewicy w terminie 14 dni od jej doręczenia.**

Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

W przypadku niewydania przez burmistrza decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie ustawowym – podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, posiada prawo do wniesienia żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej.

**Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do podejmowania robót budowlanych związanych z planowaną inwestycją.**



Z pp. Burmistrza Drzewicy  
*J. Bomba*  
mgr inż. Jarosław Bomba  
KIEROWNIK REFERATU GKBI

**Załączniki:**

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji i linię zabudowy.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

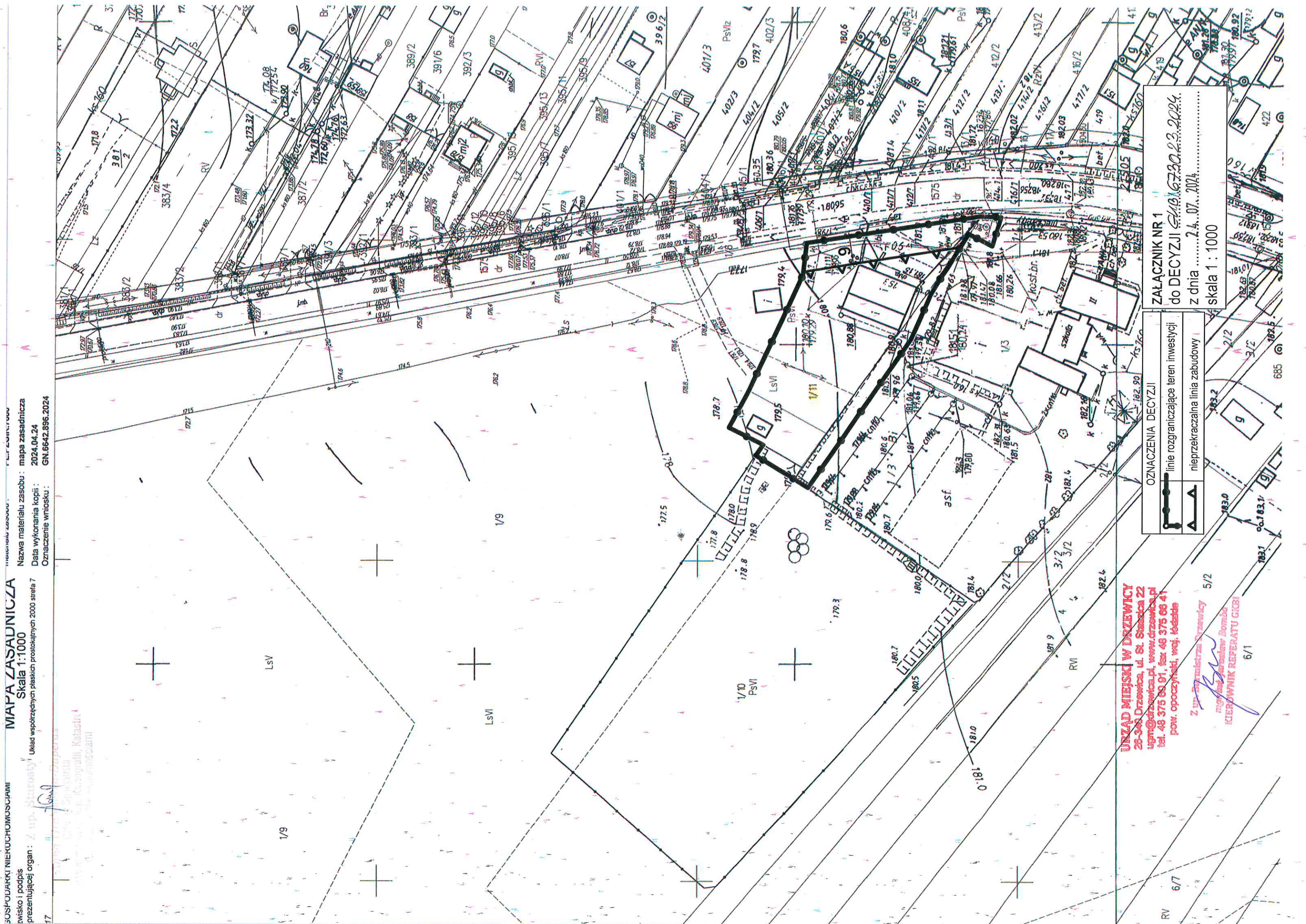
**Otrzymują:**

1. Gmina Drzewica  
ul. Stanisława Staszica 22  
26 – 340 Drzewica
2. A/a

*Zwolnienie z opłaty skarbowej w wysokości 598 zł na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 wraz z późniejszymi zmianami).*

**URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY**

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kmx4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica



**ZALĄCZNIK NR 1**  
do DECYZJI SK.0.6730.23.2024.  
z dnia 24.07.2024.  
skala 1 : 1000

**OZNACZENIA DECYZJI**  
linie rozgraniczające teren inwestycji  
nieprzekraczalna linia zabudowy

**URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY**  
28-340 Drzewica, ul. St. Staszica 22  
upm@drzewica.pl, www.drzewica.pl  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41  
pow. opoczyński, woj. łódzkie

Z up. *[Signature]* **Ministerstwa Drzewicy**  
mgr inż. *[Signature]* **Jerzy Boms**  
KIEROWNIK REPERATU GKRI

## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**nazwa inwestycji:** budowa strażnicy OSP oraz świetlicy wiejskiej.

**przedmiot inwestycji:** budowa budynku usługowego dla potrzeb strażnicy OSP i świetlicy wiejskiej wraz z urządzeniami budowlanymi.

**lokalizacja inwestycji:** działka nr ewid. 1/11 arkusz 1 oraz część działek nr ewid. 1/10, 1/3 arkusz 1 obręb Brzustowiec, gmina Drzewica – obszar wiejski.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem według art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Przedmiot inwestycji – wg nomenklatury Prawa budowlanego, odpowiednio do zakresu wniosku – budowa budynku usługowego dla potrzeb strażnicy OSP i świetlicy wiejskiej wraz z urządzeniami budowlanymi; budynek świetlicy z mniejszą częścią dla straży pożarnej – sposób użytkowania – ogólnodostępny obiekt kulturalny.
- 2) Rodzaj inwestycji wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) – zabudowa usługowa.
- 3) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy – wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków – z uwzględnieniem przepisów art. 59 zmiany upzp (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688):
  - 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 zakresie sieci przesyłowej (...), b) (...) gazociągu, c) (...) rurociągu...

2. W zakresie spełniania wymogów ustalono jak poniżej:

- 1) Na potrzeby oceny spełnienia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 wyznaczono obszar analizy wg art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oszacowano szerokość frontu terenu wniosku jako 61 m. Analizą objęto obszar okalający teren szerokością nie mniej niż 3 x front 61 m = 183 m. Uznano, że wyznaczony obszar analizy jest wystarczający dla ustalania uwarunkowań dla nowego zainwestowania, gdyż zawiera elementy zabudowy i zagospodarowania terenu niezbędne dla rozpatrywanego wniosku.
- 2) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 1:
  - a) w zakresie kontynuacji funkcji: w obszarze analizy jest zabudowa usługowa. Zachodzi kontynuacja funkcji, wniosek wpisuje się w istniejący układ zabudowy,
  - b) w zakresie kontynuacji cech zabudowy i wskaźników zagospodarowania: oceniono warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy

---

### URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kmx4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica

i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) – jak poniżej:

- c) linia zabudowy – wg § 4 rozp.:
- § 4.1 – nie dotyczy – nie ma jednej linii zabudowy,
  - § 4.2 – przyległa droga jest kategorii wojewódzkiej i podlega ustawie o drogach publicznych – zabudowa nie może być lokalizowana bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni w terenie zabudowy – istniejąca zabudowa lokalizowana zgodnie z ustawą,
  - § 4.3 – według istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich z linią zabudowy biegnącą uskokami należałoby wytyczyć nową linię zabudowy według budynku położonego najdalej od drogi (dz. nr ewid. 685) = 30 m od frontu – powyższe nie pozwoli jednak oszczędnie gospodarować terenem (co jest też wymogiem art. 74 Prawa ochrony środowiska),
  - § 4.4 – z uwagi na zróżnicowaną lokalizację istniejących budynków i inwestycję planowaną na zabudowanej działce zasadne ustalenie linii zabudowy wg istniejącej tu zabudowy czyli 8 m od granicy frontowej, co zachowa cechy obecnego zagospodarowania obszaru i zgodność z przepisami o drogach publicznych,
- d) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wniosku – wg § 5 rozp – na terenie wniosku obecnie wskaźnik 10%, zabudowa istniejąca do rozbiórki – wniosek od  $250/3050 = \text{ok. } 8\%$  do  $420/3050 = \text{ok. } 14\%$ :
- § 5.1 – w obszarze analizy wskaźniki 0,9 – 13% – średnia 7% – różna od wniosku,
  - z uwagi na zróżnicowanie obecnych parametrów nie ma konieczności ustalania wartości według średniej,
  - § 5.2 – możliwe przyjęcie wg wniosku, gdyż górnym zakresem nieznacznie tylko wykracza poza istniejące parametry, a dodatkowo powierzchnia zabudowy pozostanie poniżej powierzchni budynków z działki nr ewid. 1/3,
  - pow. biologicznie czynna – wniosek  $1987/3050 = \text{ok. } 65\%$  do  $2457/3050 = \text{ok. } 81\%$  – do przyjęcia jako adekwatne do inwestycji i brak przepisów regulujących parametr,
- e) szerokość elewacji frontowej – wg § 6 rozp. – wniosek 14 – 30 m:
- § 6.1 – istniejące budynki 2 – 33 m – średnia ok. 18 m – minus/plus 20% daje od 14,4 m do 21,6 m – zakres węższy niż wniosek,
  - z uwagi na zróżnicowanie obecnych parametrów nie ma konieczności ustalania wartości według wyliczonego zakresu,
  - § 6.2 – możliwe przyjęcie zgodnie z wnioskiem, gdyż mieści się w zakresie istniejących parametrów,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – wg § 7 rozp. – wniosek 2,5 – 8 m:
- § 7.1 – nie ma zastosowania – nie ma jednej linii okapu dla istniejących budynków,
  - § 7.3 – istniejące elewacje z uskokami ok. 2 – 8 m – średnia 5 m – odmienna od wniosku,
  - z uwagi na zróżnicowanie obecnych parametrów nie ma konieczności ustalania wartości według średniej,
  - § 7.4 – możliwe przyjęcie zgodnie z wnioskiem, gdyż mieści się w zakresie istniejących parametrów,
- g) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu wniosku) – wg § 8 rozp. – wniosek dach symetryczny płaski, jedno, dwu, cztero lub wielospadowy do 40°, kalenica 4 – 8 m, równoległa lub prostopadła do południowej granicy terenu:
- dla istniejących budynków występują dachy płaskie, jedno, dwu, cztero i wielospadowe, nachylenia do 45°, kalenice do 14 m, kierunek kalenic prostopadły lub równoległy do granicy

**URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY**

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kxm4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica

- najczęściej bocznej,
- do przyjęcia możliwy wnioskowany dach, gdyż odpowiada istniejącej geometrii.
- Podsumowanie – przepis art. 61, ust. 1 pkt 1 uznaje się za spełniony, przy wypełnieniu warunków jw.
- 3) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 2 – Teren posiada faktyczny dostęp do drogi wojewódzkiej nr 728.
- Podsumowanie – przepis art. 61, ust. 1 pkt 2 jest spełniony.
- Możliwe do ustalenia warunki obsługi:
- a) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem,
  - b) zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla niepełnosprawnych – wynika z rozp. MI z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – a zgodnie z § 2.6 rozp. MI z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) ustalenie liczby stanowisk postojowych następuje w decyzji o warunkach zabudowy – wg wniosku inwestycja wymaga zapewnienia na terenie 5 – 15 parkingowych dla samochodów w tym minimum 1 dla osób niepełnosprawnych; z uwagi na brak przepisów regulujących ten parametr przyjęć należy wg wniosku bez ograniczania ilości miejsc górnym zakresem.
- 4) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 3 – Projektowane uzbrojenie techniczne w postaci zaopatrzenia w wodę, odbiornik ścieków, w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, środki łączności jest wystarczające dla realizacji inwestycji.
- Podsumowanie – przepis art. 61, ust. 1 pkt 3 jest spełniony.
- Możliwe do ustalenia warunki obsługi:
- a) dostęp do wody – z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
  - d) dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektrycznej lub z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych,
  - e) dostęp do gazu – z planowanego naziemnego lub podziemnego zbiornika na gaz płynny, także z butli propan – butan,
  - f) źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła lub instalacja pozyskująca energię ze źródeł odnawialnych,
  - g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - h) zaopatrzenie w środki łączności – z sieci, także bezprzewodowej.
- 5) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 4:
- a) teren wniosku to w części grunty rolne klasy PsVI. Teren ten nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - b) pozostała część terenu to grunty leśne LsVI, niestanowiące własności Skarbu Państwa, które zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy jw. wymagają zgody na zmianę przeznaczenia,
  - c) w zakresie gruntów leśnych ustalono jak poniżej:
    - grunt leśny objęty wnioskiem należy uznać za las w rozumieniu przepisów o lasach – zajmuje wprawdzie poniżej 0,1 ha, ale jest częścią większego kompleksu leśnego,
    - zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy jw. grunt leśny wymaga zgody na zmianę przeznaczenia,
    - z uwagi na powyższe należało więc zbadać, czy teren ten uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
    - według dawniej obowiązującego tu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Drzewica na lata 1983 – 1995 zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/41/83 Gminnej Rady Narodowej z dnia 25.02.1983 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego z 1984 r. Nr 21

---

### URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, [ugm@drzewica.pl](mailto:ugm@drzewica.pl), adres skrytki ePUAP: /l0k027kmx4/skrytka  
[www.drzewica.pl](http://www.drzewica.pl), [facebook.com/GminaDrzewica](https://www.facebook.com/GminaDrzewica)



poz. 197) – grunt leśny na terenie wniosku znajdował się w terenie 2.2 UI – istniejąca strażnica OSP. Oznacza to, że należy go traktować jako posiadający zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, a cel uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia pod usługi ze strażnicą OSP jest zgodny z kierunkiem obecnej inwestycji.

Podsumowanie – przepis art. 61, ust. 1 pkt 4 jest spełniony.

- 6) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 5 – wg przepisów odrębnych, dla zgodności z którymi należy spełnić wynikające z nich warunki:
- wg przepisów o ochronie przyrody: teren wniosku nie leży w obszarach objętych ochroną przyrody – nie wymaga szczególnych warunków dla form ochrony – usunięcie drzew lub krzewów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody lub o lasach (odpowiednio do klasyfikacji gruntu),
  - wg przepisów ustawy o lasach: wyłączenie gruntu leśnego z produkcji wg ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - wg przepisów Prawo ochrony środowiska, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym rozporządzenia RM z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi: inwestycja obejmująca teren usług 0,3050 ha < 2 ha, wylesienie poniżej 0,08 ha, nie jest klasyfikowana jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, nie leży w obszarach przekroczonych poziomach emisji – nie wymaga szczególnych warunków dla inwestycji,
  - wg przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: wniosek nie dotyczy obiektów zabytkowych,
  - wg Prawa geologicznego i górniczego: wniosek nie dotyczy terenów, obszarów górniczych ani złóż,
  - wg Prawa wodnego:
    - na terenie nie stwierdzono występowania obszarów powodziowych ani urządzeń melioracji wodnych,
    - w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń, w tym dla zaewidencjonowanych zgodnie z przepisami ustawy,
    - właściciel gruntu, o ile przepisy prawa wodnego nie stanowią inaczej, 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 oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Podsumowanie – pod warunkami jw. przepis art. 61, ust. 1 pkt 5 można uznać za spełniony.

- 7) W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 6 – teren nie leży w sąsiedztwie sieci przesyłowych.

Podsumowanie – przepis art. 61, ust. 1 pkt. 6 jest spełniony.

- 8) Spełnione są 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.

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

- Planowana inwestycja winna być realizowana według przepisów prawa, w tym techniczno – budowlanych;
- 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 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;
- W zakresie ochrony zdrowia ludzi – należy ograniczyć oddziaływanie hałasem na tereny chronione akustycznie – należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dopuszczalne

---

## URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY

26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kmx4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica

poziomy hałas w środowisku wynoszą dla zabudowy jednorodzinnej i dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży 50 dB (dzień) i 40 dB (noc);

- 4) Przy planowaniu inwestycji wymagane uwzględnienie odległości od lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

Część graficzną analizy przedstawia załącznik Nr 3.

Z up. Burmistrza Drzewicy  
*BW*  
mgr inż. Jarosław Domba  
KIEROWNIK REFERATU GKBI

---

**URZĄD MIEJSKI W DRZEWICY**

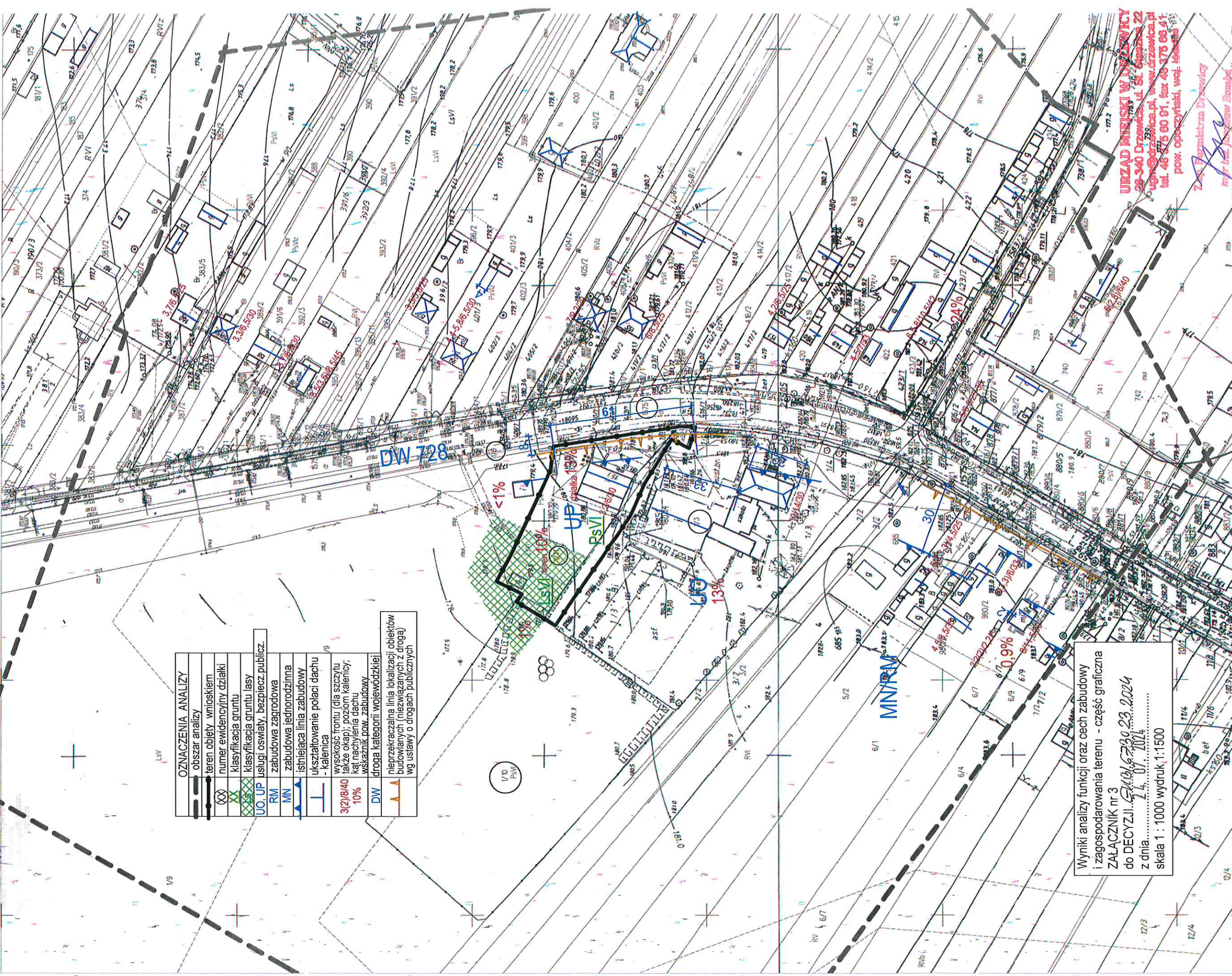
26-340 Drzewica, ul. Stanisława Staszica 22, powiat opoczyński, województwo łódzkie  
tel. 48 375 60 91, fax 48 375 66 41, ugm@drzewica.pl, adres skrytki ePUAP: /10k027kmx4/skrytka  
www.drzewica.pl, facebook.com/GminaDrzewica



STAROSTWO POWIATOWE  
w Opatowie  
ul. Kwiljowa 1a, 26-300 Opatów  
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII, KATASTRU  
I GOSPODARKI NIEMUCHOŚCIAMI  
Imię, nazwisko i podpis  
całkowicie odpowiedzialny organ : /

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób  
nieruchomości i kartograficzny: STAROSTWA OPOCZYŃSKI  
Identyfikator ewidencyjny  
materiału zasobu : PL\_PZGK\_7680  
Nazwa materiału zasobu : mapa zasadnicza  
Skala : 1:1000  
Data wykonania kopii : 2024.04.24  
Oznaczenie wniosku: GN-6642.896.2024

OZNACZENIA ANALIZY	
	obszar analizy
	teren objęty wnioskiem
	numer ewidencyjny działki
	klasyfikacja gruntu
	klasyfikacja gruntu lasy
	UO, UP usługi oświetl. bezpieczeń. publicz.
	RM zabudowa zagrodowa
	MN zabudowa jednorodzinna
	istniejąca linia zabudowy
	ukształtowanie połaci dachu - kalenica
	wysokość frontu (dla szczytu także okap), poziom kalenicy; kąt nachylenia dachu
	wskaznik pow. zabudowy
	droga kategorii wojewódzkiej
	nieprzekraczalna linia lokalizacji obiektów budowlanych (niezwiązanych z drogą) wg ustawy o drogach publicznych



Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna  
ZAŁĄCZNIK nr 3  
do DECYZJI... 23.2024  
z dnia... 2024  
skala 1 : 1000 wydruk 1:1500

**URZĄD MIĘSKI W DRZEWICACH**  
28-340 Drzewica, ul. Śl. Sienkiewicza 22  
ulga@drzewica.pl, www.drzewica.pl  
tel. 46 875 60 91, fax 46 875 66 41  
pow. opoczyński, woj. łódzkie

Zapraszamy Drzewiacy  
nr tel. Januszew Bombki  
KIEROWNIK REFERATU GIGBY