



Łębork, dnia 12.05.2020r.

## **DECYZJA**

### **o warunkach zabudowy**

#### Na podstawie:

- art.59 ust.1, art.60 ust.1, 4, art.61 ust.1, art.63 ust.1-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz.293);
- art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz.256);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.02.2019r.

*Gminy Miasto Łębork*

w sprawie : budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zabudową towarzyszącą (budynek gospodarczy) na działce nr 319/2 obręb 7 przy ul.Sienkiewicza w Łęborku

### **orzeka się:**

ustalić warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zabudową towarzyszącą (budynek gospodarczy) na działce nr 319/2 obręb 7 przy ul.Sienkiewicza w Łęborku:**

#### **1. ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz rozbiórka istniejącej zabudowy gospodarczej;

#### **2. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) granice terenu objętego decyzją są oznaczone na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:1000;
- b) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki - ustala się max. wskaźnik o wielkości 0,23, co łącznie z zabudową istniejącą (planowaną do pozostawienia) daje sumarycznie wskaźnik o wartości max. 0,39;  
• wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min.30%;
- d) szerokość elewacji frontowej – (od strony ul.Sienkiewicza) – ustala się max. szerokość elewacji frontowej na 31,0 m z tolerancją do 20%;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul.Sienkiewicza) - ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okap dachu, krawędź attyki) na 9,0 m ponad średni poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- f) geometria dachu – ustala się zastosowanie dachu jedno – lub wielospadowego o pochyleniu połąci do 10°. W przypadku, gdy połącie tworzą kalenicę główną, winna ona być prostopadła lub równoległa do frontu działki (od strony ul.Sienkiewicza), a jej wysokość max. 10,0 m ponad średni poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

#### **3. ustalenia dotyczące ochrony środowiska:**

- a) zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka” cały obszar planowanej inwestycji położony jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107;



- b) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art.74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2019r., poz.1396);
- c) w trakcie prac budowlanych inwestor, realizujący przedsięwzięcie, jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art.75 cytowanej ustawy Prawo ochrony środowiska);

#### **4. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- b) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

#### **5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) infrastruktura techniczna:
  - zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - zasilanie w energię elektryczną - z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) obsługa komunikacyjna:
  - dojazd i dojście do obiektu - z ul.Sienkiewicza - droga gminna;
- c) zgodnie z § 18 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz.124), 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 samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
  - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na każde 1 lokal mieszkalny;

#### **6. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) przy projektowaniu należy uwzględnić wymogi zawarte w art.5 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane – tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz.1186).  
W szczególności realizowana inwestycja nie może ograniczyć ochrony przed:
  - 1. pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 2. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne są przedstawione na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.



## UZASADNIENIE

W dniu 27.02.2019r. Gmina Miasto Lębork wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zabudową towarzyszącą (budynek gospodarczy) na działce nr 319/2 obręb 7 przy ul. Sienkiewicza w Lęborku”.

Zgodnie z art.59 ust.1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, w przypadku braku planu miejscowego, warunków zabudowy.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Lęborka, zgodnie z art.61 Kodeksu postępowania administracyjnego pismem z dnia 11.03.2019r. powiadomił wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości graniczących o wszczęciu postępowania w sprawie wydania wnioskowanej decyzji, celem wniesienia wniosków i uwag, które mogłyby mieć wpływ na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy.

W określonym w w/wym. zawiadomieniu terminie nie zgłoszono uwag i wniosków dotyczących planowanego zamierzenia.

Wnioskowana inwestycja usytuowana jest na terenie, dla którego Gmina Miejska Lębork nie posiada obowiązującego planu miejscowego. Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym znajduje się inwestycja stwierdzono, że:

- sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej inwestycji;
- wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego;
- wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Pismem z dnia 10.05.2019r. Burmistrz Miasta Lęborka poinformował wszystkie strony postępowania o możliwości zapoznania się, przed wydaniem decyzji, z aktami sprawy oraz zgłaszania wniosków i uwag w przedmiotowej sprawie.

W określonym w w/wym. piśmie terminie strony nie zgłosiły uwag dotyczących planowanego zamierzenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji.

*Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną niniejszą decyzją.

**Z up. BURMISTRZA**

*mgr inż. arch. Wojciech Jurak*  
Naczelnik Wydziału Architektury

### Załączniki:

- Nr 1 - plan sytuacyjny w skali 1:1000
- Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, składająca się z:
  - części opisowej – zał. Nr 2.1.
  - część graficznej wykonanej na kopii mapy w skali 1:1000 – zał. Nr 2.2.

### Otrzymują:

1. Gmina Miasto Lębork  
- Wydział Realizacji Inwestycji
2. strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a



### Pouczenie:

Od decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Lęborka, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który ją wydał.

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.

Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Na mocy ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę;
2. jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art.36 ustawy, przepisy art.36 oraz 37 stosuje się odpowiednio (art. 58 ust.2);

Zgodnie z art.28 ust.1 ustawy Prawo budowlane, roboty budowlane wolno rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz na podstawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art.13 ust.1 i 2 Rozporządzenia parlamentu Europejskiego i rady ( EU ) 2019/679 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 ( Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 roku), zwanych dalej „RODO”, informuję, że:

1. administratorem danych osobowych jest Burmistrz Miasta Lęborka, adres: 84-300 Lębork, ul. Armii Krajowej 14,
2. kontakt do Inspektora Danych Osobowych w Urzędzie Miejskim w Lęborku: [ido@um.lebork.pl](mailto:ido@um.lebork.pl) lub listownie na adres Inspektor Danych Osobowych, Urząd Miejski 84-300 Lębork, ul. Armii Krajowej 14,
3. przetwarzanie danych osobowych następuje w celu prowadzenia postępowań administracyjnych na podstawie przepisów prawa – ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4. w związku z przetwarzaniem danych osobowych w celu wskazanym powyżej, dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych. Odbiorcami tychże danych osobowych są strony postępowań administracyjnych prowadzonych na podstawie ustaw, o których mowa w pkt.3, i ich pełnomocnicy, podmioty działające na prawach strony w/w postępowań administracyjnych i ich pełnomocnicy, a także uczestnicy postępowań ( np. biegli, świadkowie);
5. dane osobowe będą przechowywane przez okresy realizacji niniejszej sprawy oraz przewidziany prawem okres archiwizacji;
6. w związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje prawo do dostępu ( art.15 RODO ) oraz sprostowania danych osobowych ( art. 16 RODO ), prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO ( art.77 RODO );
7. dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.



## WYKAZ STRON POSTĘPOWANIA

1. POMERANIAN COMMERCIAL PROPERTY sp. z o.o. sp.k.  
80 – 398 Gdańsk, ul.Obrońców Wybrzeża 9/6
2. Gmina Miasto Lębork
  - Wydział Gospodarki Nieruchomościami
  - Wydział Utrzymania Dróg i Terenów Komunalnych



Załącznik Nr 2.1. do decyzji Burmistrza Miasta Lęborka  
znak: AR.6730.3.2019.J z dnia 12.05.2020r.

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W CELU USTALENIA WYMAGAŃ DLA INWESTYCJI POLEGAJACEJ  
NA BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ZABUDOWĄ  
TOWARZYSZĄCĄ (BUDYNEK GOSPODARCZY) NA DZIAŁCE NR 319/2 OBRĘB 7  
PRZY UL. SIENKIEWICZA W LĘBORKU

CZĘŚĆ OPISOWA

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz.293);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588).

**1. Planowana inwestycja:**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zabudową towarzyszącą (budynek gospodarczy) oraz rozbiórka istniejącej zabudowy gospodarczej;

**2. Lokalizacja:**

Działka nr 319/2 obręb 7 w Lęborku.

**3. Wnioskodawca:**

Gmina Miasto Lębork.

**4. Stan faktyczny i prawny terenu, na który przewiduje się realizację inwestycji:**

- w/wym. działka nr 319/2 obręb 7 położona jest na obszarze, który nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego;
- strony postępowania określono w oparciu o dane ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Lęborku;
- zgodnie z w/wym. ewidencją gruntów, działka nr 319/2 obręb 7 posiada oznaczenie B - tereny mieszkaniowe;
- Działka nr 319/2 obręb 7 położona jest obecnie zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i budynkami gospodarczymi.  
Wnioskowana do zabudowy działka znajduje się na obszarze dawnego przedmieścia, położonego pomiędzy drogami wylotowymi z Lęborka do Bytowa i Słupska, w rejonie istniejącej stacji kolejowej. Zabudowa w tym rejonie miasta jest mocno zróżnicowana zarówno pod względem funkcjonalnym jak i architektonicznym. Dominują funkcje mieszkaniowe (jedno - i wielorodzinne) oraz usługowe. Ze względu na rozległy teren objęty granicami obszaru analizy występują bardzo zróżnicowane formy i gabaryty zabudowy, geometrii dachów i sposobu usytuowania obiektów na działkach;

**5. Wyznaczanie obszaru analizowanego:**

Zgodnie z § 3 pkt 1 w/wym. rozporządzenia wyznacza się wokół działki granice obszaru analizowanego w odległości 3-krotnej szerokości frontu działki od strony ul.Sienkiwicza (63,0 m x 3 = 189,0 m).

**6. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 ÷ 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz.256);**



- 6.1. *Ustalenie istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej zabudowanej 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:*

W sąsiedztwie działki nr 319/2 obręb 7 występuje szereg działek zabudowanych, pozwalających na ustalenie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami art.61 ust.1 pkt 1 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to m.in. działki położone przy ul.Sienkiewicza (przy której zlokalizowana jest dz.nr 319/2 obr.7), t.j. dz.nr 315/2, 316/1, 369/1 itd.

- a) funkcja zabudowy: na analizowanym obszarze występuje powszechnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje mieszkaniowe wielorodzinne występują m.in. na dz.nr 2/22, 2/23, 2/4, 2/24, 2/25 obręb 11 i dz.nr 330/4, 331/3, 332/3 333/5, 315/2, 316/1, 369/1 w obrębie 7. Tak powszechne występowanie w obszarze analizy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowi o możliwości jej kontynuacji na dz.nr 319/2 obręb 7;
- b) linia zabudowy: dz.nr 319/2 obręb 7 położona jest w zachodniej pierzei ul.Sienkiewicza. Pierzeja ta nie posiada wykształconej linii zabudowy. Na działce sąsiedniej zlokalizowany jest park a dalej, (od strony północnej) w dużym oddaleniu od dz.nr 319/2 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, nie związany przestrzennie z ul.Sienkiewicza, od strony południowej i zachodniej (na dz.nr 320/3) zlokalizowany jest budynek usługowy, jednak jego usytuowanie powiązane jest z ul.Dworcową i nie ma odniesień do linii zabudowy ul.Sienkiewicza. Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie § 4 ust.4 w/wym. rozporządzenia zasadne jest ustalenie linii zabudowy od strony ul.Sienkiewicza jako nieprzekraczalnej po granicy dz.nr 319/2 i pasa drogowego, tak jak usytuowany jest jeden z istniejących na tej działce budynków mieszkalnych wielorodzinnych, co stanowić będzie element porządkowania przestrzeni tego fragmentu miasta.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – ze względu na rozległy i zabudowany w sposób bardzo różnorodny obszar analizy nie jest zasadne ustalenie tego wskaźnika jako średniego z całego obszaru, gdyż wynik taki byłby przypadkowy i niereprezentatywny. Stąd na podstawie § 5 pkt 2 w/wym. rozporządzenia dla rejonu lokalizacji dz.nr 319/2, uwzględniając usytuowanie tej działki i planowany sposób zabudowy i zagospodarowania należy uznać za zasadne ustalenie wskaźnika maksymalnego jako średniego dla obszaru najbliższego tej działki, ograniczonego ul.Warszawską, Grunwaldzką, Zwycięstwa i linią kolejową. Średni wskaźnik kształtuje się tam na poziomie ok.0,39 (najniższa wartość wskaźnika dla dz.nr 313 wynosi ok.0,20, najwyższa dla zabudowy na dz.nr 330/4 ok.0,57). Przy ustaleniach tych pominięto wskaźniki rażąco odbiegające od typowych dla tego obszaru, a wynikające z odmiennego sposobu zabudowy i zagospodarowania niektórych nieruchomości (dotyczy dz.nr 309/1 i nr 321, gdzie występuje zabudowa tymczasowa, przeznaczona do rozbiórki – wskaźnik ok.0,10 oraz dz.nr 311 o wskaźniku wyjątkowo wysokim dla tego obszaru i wynoszącym ok.0,88). Ponieważ na dz.nr 319/2 obręb 7 istnieje już zabudowa przewidywana do pozostawienia, której powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki posiada wskaźnik o wartości 0,16 (16%), to wskaźnik max. wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki winien wynosić 0,23, przy uwzględnieniu warunku, iż łączny wskaźnik dla zabudowy istniejącej i projektowanej (z uwzględnieniem planowanych rozbiórek) nie przekroczy wartości 0,39;
- d) szerokość elewacji frontowej – (od strony ul.Sienkiewicza) - olbrzymie zróżnicowanie gabarytów zabudowy na analizowanym terenie oraz wielkości i kształtów geometrycznych działek nie pozwala na ustalenie tego parametru jako średniego dla całego terenu i to zarówno jako wartości bezwzględnej wyrażonej w metrach jak i odniesienia jego jako wartości procentowej w stosunku do szerokości frontu działki.



Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie § 6 pkt 2 w/wym. rozporządzenia uzasadnione jest ustalenie powyższego parametru, uwzględniając podobne w charakterze obiekty mieszkalne wielorodzinne, położone w obszarze analizowanym.

Powyższe rozważano także w kontekście wielkości i kształtu geometrycznego dz.nr 319/2 oraz zawartej we wniosku propozycji wielkości tego parametru, która wynosi ok.36,0 m. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych kształtują się na poziomie od ok.11,0 m (np. budynek na dz.nr 2/22, 2/24) do ok.51,0 m (budynek na dz.nr 381/6), stąd średnią szerokość należy przyjąć jako 31,0 m z tolerancją do 20%;

- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul.Sienkiewicza) – podobnie jako to ma miejsce w przypadku linii zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie dz.nr 319/2, od strony ul.Sienkiewicza nie występują budynki, które stanowiłyby podstawę do ustalenia tego parametru. Stąd, na podstawie § 7 pkt 4 w/wym. rozporządzenia zasadne jest, dla zapewnienia ładu przestrzennego w rejonie ul.Sienkiewicza, przyjęcie wysokości max. górnej krawędzi elewacji frontowej na 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Wynika to z wysokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych położonych po przeciwnej stronie ul.Sienkiewicza (dz.nr 305/1, 305/2, 307, 308) raz budynku usługowego na sąsiadującej działce od strony ul.Dworcowej (dz.nr 320/3), wynoszącej także ok.9,0 m ponad poziom przyległego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- f) geometria dachu – na analizowanym terenie występują zróżnicowane formy dachów, a istniejąca zabudowa nie tworzy jasnych reguł stosowania poszczególnych typów dachów. W bezpośrednim sąsiedztwie dz.nr 319/2 występują powszechnie budynki przekryte tzw. dachami płaskimi (taką formę dachu zawiera wniosek w odniesieniu do planowanego obiektu), położone w pierzei ul.Sienkiewicza oraz budynek usługowy na dz.nr 320/3 przy ul.Dworcowej. Biorąc powyższe pod uwagę należy przyjąć zastosowanie dachu jedno – lub wielospadowego o max. pochyleniu połaci dachowych do 10°. W sytuacji, gdyby dach taki tworzył kalenicę, to zasadne jest ograniczenie jej wysokości, ze względu na niewielki spadek połaci dachu do max. poziomu 10,0 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

#### 6.2. *Dostęp do drogi publicznej*

Dostęp ten (dojście i dojazd) zapewnia, zgodnie z wnioskiem – ul.Sienkiewicza - gminna droga publiczna;

#### 6.3. *Uzbrojenie terenu*

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, określonego we wniosku;

#### 6.4. *Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

Działka nr 320/2 jest działką budowlaną (oznaczenie w ewidencji gruntów B – tereny mieszkaniowe) i nie wymaga powyższej zgody.

#### 6.5. *Zgodność z przepisami odrębnymi*

Planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

### 7. **Wymogi zawarte w art.61 ust. 2 ÷ 5 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### 7.1. *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 z dnia 7 lipca 1994 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Przepis ten nie ma zastosowania w omawianym przypadku, gdyż planowana inwestycja nie jest inwestycją produkcyjną;



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

Przepis nie ma zastosowania w omawianym przypadku, gdyż planowana inwestycja nie dotyczy linii kolejowej, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

7.3. 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.

Przepis ten nie ma zastosowania w omawianym przypadku, gdyż planowana inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej;

7.4. art.61 ust.5 – warunek, o którym mowa w ust.1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Warunek został spełniony, gdyż istniejące na terenie uzbrojenie jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

ANALIZĘ OPRACOWAŁ:

mgr inż. arch. Wojciech Jurak  
wpisany na listę POIA pod nr PO-0759

Lębork, dnia 06.05.2019r.

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Wojciech Jurak  
Naczelnik Wydziału Architektury

organ wydający decyzję



**PRZEMISŁY  
MASZYNOBUDOWA**

**Złącznik Nr 1**

Nr 465702891

stanowcy integracji zaległości

Zap. BURMISTEZ

mgr inż. arch. Wojciech Juraś  
Naczelnik Wydziału Architektury

✧ *Park imienia Marii i Lecha Kaczyńskich*

*nieprzekraczalna linia zabudowy*

POWIAT ŁĘBORSKI  
Starostwo Powiatowe  
84-300 Łębork, ul. Czołgistów 5  
REGON 770979648  
NIP: 8411600072

imię, nazwisko i podpis osoby  
reprezentujące i ornnn

15.03.2019

B. A. A. . . .