

DECYZJA Nr 222/2021
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) zwanej dalej *kpa*, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, 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 ze zm.) zwanej dalej *upzp*, 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku, który złożył [REDAKTOWANE], dnia 21.09.2021 r., uzupełnionego dnia 12.10.2021 r., 15.10.2021 r. oraz dnia 26.01.2024 r., zmienionego dnia 05.01.2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:

[REDAKTOWANE]

dla inwestycji polegającej na:

budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną

Lokalizacja: **Olbrachtów, dz. nr 53/1**

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1, art. 61 ust. 5a *upzp* oraz w związku z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.), dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkaniowa.

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną.

1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, do której można zbliżyć, co najmniej jeden narożnik elewacji frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych, a także elementów stanowiących termoizolację budynku, itp.,

b) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – **do 28%**,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – **min. 35%**,

d) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego – **do 220,0 m²**,

e) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego – **do 20,0 m**,

f) wysokość górnej krawędzi elewacji dla każdego budynku mieszkalnego, znajdującej się od frontu terenu, mierzona od średniego poziomu terenu do okapu – **do 10,0 m**,

g) dach – **dwuspadowy** dla każdego budynku mieszkalnego,

h) kąt nachylenia głównych połaci dachu każdego budynku mieszkalnego – **od 20° do 45°**,

i) wysokość głównej kalenicy każdego budynku mieszkalnego – **do 10,0 m**,

j) zabudowa **do dwóch kondygnacji** nadziemnych dla każdego budynku mieszkalnego,

k) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych,

l) łączna wielkość powierzchni zabudowy dróg wewnętrznych – **do 800,0 m²**,

m) łączna długość dróg wewnętrznych – **do 140,0 m z tolerancją 5%**,

n) szerokość dróg wewnętrznych – **min. 5,0 m**.

1.4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) inwestycja wymagała przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.09.2023 r. znak: RGŚ.6220.28.2022, sprostowana postanowieniem z dnia 07.12.2023 r. znak: RGŚ.6220.28.2022,

b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),

c) inwestycja znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu – Las Żarski,

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) ustalono, iż inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000, ale graniczy z obszarem Natura 2000 – obszary siedliskowe – Las Żarski,

e) inwestycja nie znajduje się na obszarze złóż kopaliny,

f) zgodnie z uzgodnieniem Starosty Żarskiego – postanowienie z dnia 13.03.2024 r. znak: WBO.644.7.2024:

1. W związku z brakiem informacji o prowadzonym wydobyciu węgla brunatnego systemem podziemnym w granicach złoża „Przyjaźń Narodów - Szyb Henryk”, projektowanie planowanej inwestycji na działce nr 53/1 obręb Olbrachtów, winno być poprzedzone sporządzeniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej warunki posadowienia, a w szczególności określającej czy w podłożu nie występują rozluźnienia gruntu spowodowane podziemną eksploatacją kopaliny, z wykorzystaniem niezbędnych do wykonania badań geofizycznych poprzedzających wykonanie projektu robót geologicznych.

2. Z informacji geologicznych będących w posiadaniu organu administracji geologicznej wynika możliwość zaistnienia zagrożenia osuwania się mas ziemnych na działce nr 53/1 obręb Olbrachtów w wyniku zaciskania się podziemnych wyrobisk po wydobyciu węgla brunatnego. Brak jest informacji o przebiegu podziemnych wyrobisk górniczych wykonanych przed 1945 r. jak też po 1945 r. w obrębie złoża węgla brunatnego „Przyjaźń Narodów - Szyb Henryk” w związku z czym niezbędne jest określenie warunków posadowienia planowanych obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej stosownie do wymogów przepisów wykonawczych wydanych z delegacji ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Na sąsiedniej działce leśnej na wschód od działki objętej projektem decyzji o warunkach zabudowy, na mapach topograficznych zaznaczone są zapadliska po podziemnej eksploatacji węgla brunatnego.

1.5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) 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 ze zm.) kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2. zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
3. niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Żary.

b) zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

c) planowana inwestycja nie jest objęta formami ochrony zabytków.

1.6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) sposób zaopatrzenia w wodę: zgodnie z warunkami podanymi przez Wójta Gminy Żary, pismo z dnia 23.06.2021 r. znak: RI.6853.1.68.21,

b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z warunkami podanymi przez Enea Operator Sp. z o.o., pismo z dnia 15.07.2021 r. znak: ZD/12195/2021,

c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: indywidualne rozwiązania grzewcze,

d) sposób odprowadzenia ścieków: do dziewięciu bezodpływowych zbiorników na nieczystości o poj. do 10 m³ lub do dziewięciu przydomowych oczyszczalni ścieków o poj. do 7,5 m³,

e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach terenu objętego niniejszą decyzją, z możliwością odprowadzenia do dziewięciu zbiorników bezodpływowych o poj. do 10 m³ (naziemnych lub podziemnych), bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na teren pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 55,

f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.),

g) dostęp do drogi publicznej: pośredni, tj. do drogi krajowej nr 27 dz. nr 260, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 55, 121,

h) wymagana ilość miejsc postojowych: na terenie inwestycji należy przewidzieć osiemnaście miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach, po dwa dla każdego planowanego budynku mieszkalnego.

1.7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować tak, aby:

a) nie pozbawiać obiektów zlokalizowanych na innych działkach:

1. dostępu do drogi publicznej,

2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,

3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) była nieuciążliwa ze względu na hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

c) nie powodowała zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby,

d) nie zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

e) spełniała warunki bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa użytkowania,

f) nie stanowiła zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 07.09.2021 r.) stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 2.

3. Inne warunki:

Inwestycję projektować, budować i użytkować zgodnie z:

a) art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),

b) Rozporządzeniem 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),

c) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.),

d) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463).

4. Załączniki:

a) załącznik nr 1 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) załącznik nr 2 – część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy,

c) załącznik nr 3 – część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

1. W dniu 21.09.2021 r. [REDAKTOR] wystąpił z wnioskiem do Wójty Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 53/1 położonej w m. Olbrachtów.

2. Po złożeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy dokonano sprawdzenia pod względem formalnym, czy spełnia on wymogi art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, określające, co wniosek powinien zawierać:

1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:

a) elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo

b) papierowej;

1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;

2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwienia odpadów,

b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

3. Postanowieniem z dnia 27.09.2021 r. znak: RGŚ.6730.221.2021, zgodnie z art. 64 § 2 *kpa*, wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w przedłożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Pismem z dnia 12.10.2021 r., wnioskodawca uzupełnił wniosek o część dokumentów następnie pismem z dnia 15.10.2021 r. wnioskodawca uzupełnił przedmiotowy wniosek o brakujące dokumenty.

4. Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dokonuje analizy:

1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,

2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się inwestycję.

5. Dokonując analizy terenu, zawierającą część tekstową i graficzną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588 ze zm.), ustalono warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, opisane w pkt 1.3. niniejszej decyzji, ustalono dostęp do drogi publicznej, zbadano czy istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz czy zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarach stref kontrolowanych gazociągu oraz stref bezpieczeństwa rurociągu. Dodatkowo zbadano czy planowana inwestycja znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, czy leży w obszarze Natura 2000, czy znajduje się na obszarze złóż kopalin, czy jest objęta formami ochrony zabytków oraz czy planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dokonując analizy stwierdzono również, iż obecnie teren ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

6. Analiza wykazała, iż planowana inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej krajowej nr 27 dz. nr 260, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 55, 121, znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu – Las Żarski, nie leży w obszarze Natura 2000, ale graniczy z obszarem Natura 2000 – obszary siedliskowe – Las Żarski, nie znajduje się na obszarze złóż kopalin, nie jest objęta formami ochrony zabytków oraz zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839). Dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.09.2023 r. znak: RGŚ.6220.28.2022, sprostowana postanowieniem z dnia 07.12.2023 r. znak: RGŚ.6220.28.2022.

7. Rozpatrując zgromadzony materiał stwierdzono, że zgodnie z art. 61 ust.1 *upzp* zostały łącznie spełnione następujące warunki:

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 inwestycji 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

8. Zgodnie z art. 28 *kpa* w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1752) strony postępowania w przedmiotowej sprawie, ustalono na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. W myśl art. 21 ust. 1 i 2 ww. ustawy Wójt Gminy Żary, jako organ realizujący m.in. zadania z zakresu planowania przestrzennego, współdziała z organami Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, w zakresie tworzenia systemu dostępu, udostępniania oraz wymiany danych między ewidencją gruntów i budynków, a własnymi ewidencjami i rejestrami publicznymi. Ponadto zaznaczyć należy, iż ewidencja gruntów i budynków jest jedynie urzędowym zbiorem informacji faktycznych, a wynikające z niej zapisy są odzwierciedleniem (potwierdzeniem) stanu faktycznego i prawnego na dzień dokonania wpisu. Zatem, dane pozyskane z udostępnionej, Wójtowi Gminy Żary, informacji katastralnej, są tożsame z wypisem z ewidencji gruntów i budynków.

9. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 18.10.2021 r. znak: RGŚ.6730.222.2021, w oparciu o art. 61 § 1 i 4 *kpa* powiadomiono strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym w przedmiotowej sprawie oraz zapewniono stronom czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony mogły się zapoznać z projektem decyzji o warunkach zabudowy i wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyniku prawidłowego powiadomienia stron dnia 20.10.2021 r. wpłynęło pismo [REDAKOWANE]

[REDAKOWANE] znak: ZG.224.63.2021, będącego stroną w postępowaniu, w którym informują o konieczności stosowania odległości budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 271 ust. 8 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 ze zm.), to jest 12 metrów.

10. Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 *upzp* projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- **pkt 5a)** starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Starosta Żarski – postanowienie z dnia 13.03.2024 r. znak: WBO.644.7.2024 – uzgodniono pozytywnie.

- **pkt 6)** organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Zgorzelcu – zgodnie z art. 106 *kpa* w związku z art. 53 ust. 5 *upzp* w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Starosta Żarski – zgodnie z art. 106 *kpa* w związku z art. 53 ust. 5 *upzp* w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- **pkt 8)** regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – postanowienie znak: WPN-I.612.1096.2021.WT z dnia 05.11.2021 r. – odmówiono uzgodnienia projektu decyzji – inwestor złożył zażalenie na postanowienie – postanowieniem z dnia 02.10.2022 r. znak: DOA-WPPOH.612.506.2021.AG Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie. Dnia 26.02.2024 r. ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji – zgodnie z art. 106 *kpa* w związku z art. 53 ust. 5c *upzp* w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

11. Decyzja nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 *upzp*, z powodu nie wystąpienia okoliczności:

- **pkt 1)** ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami – nie dotyczy,

- **pkt 2)** wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – nie dotyczy,

- **pkt 3)** dyrektorem właściwego urzędu morskiego – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – nie dotyczy,

- **pkt 4)** właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy,

- **pkt 5)** właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie dotyczy,

- **pkt 7)** dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – nie dotyczy,

- **pkt 9)** właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – nie dotyczy,

- **pkt 9a)** Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – nie dotyczy,

- **pkt 10)** wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie dotyczy,

- **pkt 10a)** wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie dotyczy,

- **pkt 11)** dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – nie dotyczy,

- **pkt 12)** właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do:

a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,

b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii – nie dotyczy,

- **pkt 13)** Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87⁷ pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – nie dotyczy.

- **pkt 14)** podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – nie dotyczy.

- **pkt 15)** właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – nie dotyczy.

12. Decyzja nie wymagała opinii w zakresie art. 53 ust. 5e w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, z powodu nie wystąpienia okoliczności:

- **pkt 1)** operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,

b) 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV – nie dotyczy,

- **pkt 2)** operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm – nie dotyczy.

13. Dnia 08.11.2021 r. do tutejszego urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 05.11.2021 r. znak: WPN-I.612.1096.2021.WT, którym odmówiono uzgodnienia projektu niniejszej decyzji.

14. Dnia 17.11.2021 r. inwestor przedłożył do tutejszego organu informację o złożeniu zażalenia na ww. postanowienie. Kolejno dnia 24.11.2021 r. wpłynęła informacja, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przekazał przedmiotowe zażalenia do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

15. W związku z powyższym tutejszy organ postanowieniem z dnia 24.11.2021 r. znak: RGŚ.6730.222.2021 zawiesił niniejsze postępowanie.

16. Kolejno pismem z dnia 18.03.2022 r. znak: DOA-WPPOH.612.507.2021.AG (data wpływu 21.03.2022 r.) Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska wniósł o nadesłanie oryginału lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego przez inwestora. Pismem z dnia 23.03.2022 r. przekazano wymagane dokumenty.

17. Następnie dnia 25.07.2022 r. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska zawiadomił o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy w późniejszym terminie.

18. Postanowieniem z dnia 02.10.2022 r. znak: DOA-WPPOH.612.506.2021.AG (data wpływu 03.10.2022 r.) Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 05.11.2021 r. znak: WPN-I.612.1096.2021.WT.

19. W związku z powyższym tutejszy organ postanowieniem z dnia 07.10.2022 r. znak: RGŚ.6730.222.2021 podjął niniejsze postępowanie.

20. Dnia 24.10.2022 r. inwestor wniósł o zawieszenie postępowania.

21. Postanowieniem z dnia 26.10.2022 r. znak: RGŚ.6730.222.2021 ponownie zawieszono niniejsze postępowanie.

22. Kolejno w dniu 19.09.2023 r. inwestor wniósł o podjęcie postępowania, przedkładając w załączeniu decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji.

23. Postanowieniem z dnia 01.12.2023 r. znak: RGŚ.6730.222.2021 ponownie podjęto niniejsze postępowanie.

24. Następnie dnia 12.12.2023 r., na podstawie przedłożonej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji oraz w oparciu o procedowane postępowanie, wezwano inwestora o złożenie wyjaśnień, w związku z niezgodnością inwestycji objętej niniejszym postępowaniem, a inwestycji na jaką uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

25. W związku z powyższym dnia 05.01.2024 r. inwestor wniósł o zmianę rodzaju inwestycji, na inwestycję polegającą na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną.

26. Następnie, w związku ze zmianą inwestycji, postanowieniem z dnia 12.01.2024 r. znak: RGŚ.6730.222.2021, zgodnie z art. 64 § 2 *kpa*, wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w przedłożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy i jego zmiany. Pismem z dnia 24.01.2024 r. (data wpływu 26.01.2024 r.), wnioskodawca uzupełnił zmieniony wniosek o brakujące dane.

27. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – zawiadomieniem z dnia 26.02.2024 r. znak: RGŚ.6730.222.2021, w oparciu o art. 10 § 1 i art. 73 *kpa* powiadomiono strony o zmianie wniosku w zakresie rodzaju inwestycji oraz zapewniono stronom czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony mogły się zapoznać z projektem decyzji o warunkach zabudowy i wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyniku prawidłowego powiadomienia stron nie wpłynął żaden wniosek, pismo ani zażalenie w sprawie.

28. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 *upzp*, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, brak jest podstaw prawnych, uniemożliwiających ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

29. Projekt niniejszej decyzji sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 *upzp*.

Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych orzekam jak w sentencji.



Z u. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki
Nieruchomości i Środowiska

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1, 2 w związku z art. 17 pkt 1 *kpa* od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Wójta Gminy Żary, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 137 *kpa* strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłyby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

Na podstawie art. 58 *kpa* w razie uchybienia terminu, termin może zostać przywrócony na prośbę zainteresowanego, jeżeli uprawdopodobni, że uchybienie nastąpiło bez jego winy. Prośbę o przywrócenie terminu trzeba wnieść w ciągu siedmiu dni od dnia ustania przyczyny uchybienia terminu. Jednocześnie z wniesieniem prośby należy dopełnić czynności, dla której określony był ten termin.

Zgodnie z treścią art. 127a *kpa*:

§ 1 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2 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 złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

W myśl art. 130 § 4 *kpa* 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2 *upzp*, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśli żądanie wymierzenia tej kary. W myśl art. 51 ust. 2f w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, tj. do Wójta Gminy Żary.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 *upzp*, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 *upzp*, niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, 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.

O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Żarskiego przedkładając projekt budowlany.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: [REDACTED]
[REDACTED],
2. [REDACTED]
[REDACTED],
3. [REDACTED],

Do wiadomości:

4. Starostwo Powiatowe w Żarach, al. Jana Pawła II 5 68-200 Żary,
5. a/a.

**Załącznik nr 1 – analiza i wyniki
analizy funkcji i cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
do decyzji nr 222/2021
o warunkach zabudowy
z dnia 02.04.2024 r.**

**ANALIZA I WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Wykonana na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.), w związku z ustaleniem warunków zabudowy dla dz. nr **53/1**, położonej w m. **Olbrachtów**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną**.

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu terenu, która wynosi 228,0 m (3 x 76,0 m = 228,0 m).

Od każdej z granic terenu objętego wnioskiem – zastosowano minimalny obszar analizowany, ponieważ większy zasięg nie wpłynie na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w powyższy sposób jest zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy. Część graficzną analizy wykonano, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 07.09.2021 r.) stanowiącej integralną część niniejszej analizy – załącznik nr 3.

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego, wynikające z wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

Obszar objęty analizą stanowią działki nr: 54/6, 54/5, 122/11, 122/12, 122/10, 122/9, 122/8, 126/7, 49/2, 48/1, 48/2, 49/5, 49/6, 50/6, 590/2, 54/11 – działki zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Działki nr: 526, 121, 590/3, 54/1, 54/10, 54/9, 118, 123/5, 122/7, 126/2, 49/3, 50/2, 50/8, 500/5, 50/9, 50/10, 50/1, 51/1, 44, 55, 52, 590/1, 53/1 – użytki rolne, użytki leśne, wody powierzchniowe lub drogi i nie zostały ujęte do analizy.

art. 61 ust. 1 pkt 1	<u>Co najmniej jedna działka, 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.</u>	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 2	<u>Teren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ww. ustawy, tj. do drogi krajowej nr 27 dz. nr 260, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 55, 121.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 3	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Teren inwestycji wymaga przyłączenia do sieci wodociągowej oraz przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 4	<u>Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</u> Na terenie objętym wnioskiem nie występują użytki rolne stanowiące grunty orne klasy I-III.	TAK

art. 61 ust. 1 pkt 5	<u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u>	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 6	<u>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</u> 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	TAK

a) Kontynuacja funkcji:

W obszarze analizowanym znajdują się: wewnętrzne drogi gminne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, wody powierzchniowe, użytki leśne i użytki rolne. Inwestor zamierza zrealizować budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną.

Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym, stanowią budynki mieszkalne, budynki w zabudowie zagrodowej oraz budynki gospodarcze, wobec czego należy uznać, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy.

b) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie 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 ze zm.), w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 oraz ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

Linia zabudowy na terenie:	<i>Działki objęte analizą zabudowane są budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi. Budynki zlokalizowane są w nieregularnej linii zabudowy w odległości od 1 m (dz. nr 122/11) do 280 m (dz. nr 49/2) od granicy działki z pasem drogi.</i> Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy, nieprzekraczalną linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:	<i>Średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 6%. Najniższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 2% (dz. nr 54/6, 54/5, 49/6, 590/2), najwyższa wynosi 13% (dz. nr 122/10, 126/7).</i> Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o powierzchni ok. 2780 m ² . Wobec powyższego wskaźnik wielkości łącznej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu będzie wynosić ok. 28%. Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, jeżeli wynika to z analizy. Zgodnie z powyższym należy ustalić wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 28%. Wyznaczony na podstawie § 5 pkt 1 wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie odpowiada wnioskowanemu, tak więc na podstawie § 5 pkt 2 dokonano analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ww. ustawy. Stwierdzono, iż ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru.
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu:	<i>Średnia szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze objętym analizą wynosi 14 m. Najmniejsza szerokość elewacji frontowej wynosi 10,0 m (dz. nr 49/6, 590/2), największa 20,0 m (dz. nr 48/2).</i> Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o szerokości elewacji frontowej wynoszącej: do 20,0 m. Zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym.

	<p>Zgodnie z powyższym należy ustalić szerokość elewacji frontowej do 20,0 m.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie szerokości elewacji frontowej jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalona wartość odpowiada szerokości elewacji frontowych analizowanych budynków.</p>
<p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</p>	<p><i>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od średniego poziomu terenu, budynków, znajdujących się w obszarze objętym analizą wynosi od ok. 2,5 m do ok. 10,0 m.</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzonej od średniego poziomu terenu do 10,0 m.</p> <p>Zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.</p> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 10,0 m.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie wysokości elewacji frontowej jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalona wartość odpowiada wysokościami górnych krawędzi elewacji frontowej analizowanych budynków.</p>
<p>Geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych):</p>	<p><i>Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - mają wysokość do II kondygnacji oraz maksymalną wysokość głównej kalenicy do ok. 10,0 m, - pokryte są dachami: dwuspadowymi oraz wielospadowymi (od 20° do 45°). <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania do II kondygnacji nadziemnych, o wysokości głównej kalenicy do 10,0 m, oraz o geometrii dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia od 20° do 45°.</p> <p>Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu należy ustalić odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.</p> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić wysokość do II kondygnacji nadziemnych, o wysokości głównej kalenicy do 10,0 m oraz o geometrii dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia od 20° do 45°.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie geometrii dachu jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalone parametry odpowiadają geometrii dachów analizowanych budynków.</p>

3. Pozostałe wyniki analizy:

Planowana inwestycja:

- a) znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu – Las Żarski,
- b) nie leży w obszarze Natura 2000, ale graniczy z obszarem Natura 2000 – obszary siedliskowe – Las Żarski,
- c) nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,
- d) nie jest objęta formami ochrony zabytków,
- e) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),
- f) zlokalizowana jest na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na otoczenie oraz nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru.

Analizę i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

z up. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Biura Gospodarki
Nieruchomości i Środowiska

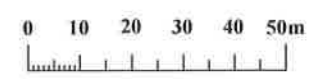


Województwo łódzkie
Powiat zarycki
Jednostka ewidencyjna 08-110 2 Zary
Obręb ewidencyjny 00-17-17 Olbrachców
Działki 53/1, 53/2

Mapa ewidencyjna
Skala 1:4000
MAPEJ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Z up. W. Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki
Nieruchomości i Środowiska

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 222/2021 z dnia 02.04.2024 r.
znak: RGS.6730.222.2021
dla inwestycji polegającej na: budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: Olbrachców, dz. nr 53/1
Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga
Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Dostęp do działki
Nieprzekraczalna linia zabudowy



Wniosek ten nie jest przedmiotem niniejszego pozwolenia na budowę. Wniosek ten jest przedmiotem odrębnej decyzji o warunkach zabudowy. Wniosek ten jest przedmiotem odrębnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek ten jest przedmiotem odrębnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podpisano w imieniu zarządcy:	Kinga Matoga
Mapa ewid.	P. 0811.2002.423
Wzrost	-7.09.2021
Podpisano w imieniu:	Mikulska
Podpisano w imieniu:	zarycki, dn. 30.08.2021

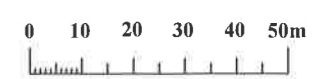
Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000
MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

526

mgr inż. Kinga Matoga
Kierownik Biura Gospodarki
Nieruchomości i Środowiska

Załącznik nr 3 - część graniczna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 222/2021 z dnia 02.04.2024 r.
znak: RGŚ.6730.222.2021
dla inwestycji polegającej na: budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: Olbrachtów, dz. nr 53/1

Spotęgowała: mgr inż. Kinga Matoga	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Dostęp do działki	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	228,0 m
Sąsiednia zabudowa	
Numery działek sąsiednich	50/6
Funkcja terenu	
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
U	Tereny zabudowy usługowej
P	Tereny zabudowy produkcyjnej
ZL	Tereny lasów
R	Tereny rolnicze
WS	Tereny wód powierzchniowych
E	Tereny elektroenergetyki
KD	Tereny dróg publicznych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych



Mapa wykonana przez E. MIKULSKĄ
Data: 07.09.2021

mapa ewid.
P. 0811.2002.425
- 7. 09. 2021
Mikulski

