

**DECYZJA Nr 40/2024
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 19.03.2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:

dla inwestycji polegającej na:

zmianie sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego

Lokalizacja: **Kadłubia, część dz. nr 261/6**

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 produkcyjno-usługowa, składowa.

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: zmiana sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego.

1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności z 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), 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. – nie dotyczy nieutwardzonych placów składowych i utwardzonego placu,

b) maksymalna intensywności zabudowy – **do 0,06**,

c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,02 do 0,06**,

d) udziału powierzchni zabudowy – **do 10%**,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **min. 35%**,

f) łączna wielkość powierzchni zabudowy nieutwardzonych placów składowych – **do 3580,0 m²**,

g) wielkość powierzchni zabudowy utwardzonego placu – **do 325,0 m²**,

h) wielkość powierzchni zabudowy budynku socjalno-biurowego – **do 25,0 m²**,

i) szerokość elewacji frontowej budynku socjalno-biurowego – **do 10,0 m z tolerancją 20%**,

j) wysokość zabudowy budynku socjalno-biurowego – **do 5,0 m**,

k) dach – **jednospadowy** lub **płaski** dla budynku socjalno-biurowego,

- l) kąt nachylenia głównych połaci dachu budynku socjalno-biurowego – **od 5° do 15°** dla dachu jednorodowego oraz **min. 2°** dla dachu płaskiego,
- m) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla budynku socjalno-biurowego,
- n) minimalna liczba miejsc do parkowania – **min. 5** miejsc,
- o) dopuszcza się budowę wagi najazdowej, bezodpływowego zbiornika podziemnego oraz zbiornika ewaporacyjnego,
- p) wielkość powierzchni zabudowy wagi najazdowej – **do 50,0 m²**,
- q) pojemność bezodpływowego zbiornika podziemnego – **do 20,0 m³**,
- r) pojemność zbiornika ewaporacyjnego – **do 200,0 m³**.

1.4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) inwestycja nie 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.), jednakże inwestycja ta została ujęta w ramach decyzji Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11.10.2023 r. znak: RGŚ.6220.3.2023, która obejmowała znacznie szersze przedsięwzięcie,

b) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 poz. 1839 ze zm.),

c) inwestycja nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336),

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) ustalono, iż inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000,

e) inwestycja nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,

f) zgodnie z uzgodnieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim – postanowienie z dnia 18.04.2024 r. znak: VW.ZPU.522.101.2024.WK:

1. Dz. nr 261/6, obręb Kadłubia, graniczy z rowem melioracyjnym bez nazwy ewidencyjnej.

2. Zgodnie z art. 234, art. 192 ust.1 art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:

– zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

– niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),

– wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

3. Stosowanie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

4. Ponadto zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

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: indywidualne rozwiązanie technologiczne,

b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: indywidualne rozwiązanie technologiczne,

c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: nie dotyczy,

d) sposób odprowadzenia ścieków: do zbiornika bezodpływowego,

e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach terenu objętego niniejszą decyzją, z możliwością odprowadzenia do bezodpływowego zbiornika, bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na teren pasa drogowego drogi powiatowej nr 1076F dz. nr 270,

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: bezpośredni, tj. do drogi powiatowej nr 1076F dz. nr 270,

h) zgodnie z uzgodnieniem Zarządu Powiatu Żarskiego – postanowienie z dnia 22.04.2024 r. znak: WKTD.RD.673.1.29.2024:

1. Obiekty lokalizowane na działce nr 261/6 sytuować w odległości co najmniej 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1076F (dz. o nr ewid. 270).

2. Dostęp do drogi publicznej zapewnić istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 1076F (dz. o nr ewid. 270). W przypadku przebudowy zjazdu z drogi powiatowej należy opracować projekt techniczny, który podlega odrębnemu uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Zabrania się odprowadzania wód opadowych w obręb pasa drogowego drogi powiatowej nr 1076F.

i) zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia oraz gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia – pismo z dnia 12.04.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.294.24:

1. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. posiada sieć gazową wysokiego ciśnienia w odległości mniejszej niż 65 m od lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego.

2. Zbliżenia i skrzyżowania z istniejącą infrastrukturą należy projektować i zabezpieczyć zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640).

3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania terenu dotyczącego planowanej inwestycji w Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. – Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wlkp., ul. Żeglarska 16 66-400 Gorzów Wlkp.

4. Komplet dokumentów tj. pismo przewodnie, zlecenie na wykonanie usługi gazowniczej oraz plan zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 (2 egz.) należy dostarczyć na ww. adres OZG w Gorzowie Wlkp. Przy projektowaniu infrastruktury drogowej lub podziemnej należy do dokumentacji dołączyć profil podłużny lub profil poprzeczny.

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 04.10.2022 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 19.03.2024 r. [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego na części działki nr 261/6 położonej w m. Kałubia.

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. 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.

4. 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.

5. Analiza wykazała, iż planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1076F dz. nr 270, nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, nie leży w obszarze Natura 2000, nie znajduje się na obszarze złóż kopalin), nie jest objęta formami ochrony zabytków oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednakże inwestycja ta została ujęta w ramach decyzji Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11.10.2023 r. znak: RGŚ.6220.3.2023, która obejmowała znacznie szersze przedsięwzięcie.

6. 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.

7. Zgodnie z art. 53 ust. 1a-1d w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* strony postępowania w przedmiotowej sprawie, ustalono na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych. Adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne. 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.

8. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 29.03.2024 r. znak: RGŚ.6730.40.2024, 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 nie wpłynął żaden wniosek, pismo ani zażalenie w sprawie.

9. 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 2a)** właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych:

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – postanowienie ONS.111.NZ.90.2024 z dnia 17.04.2024 r. znak: NZ.9022.5.205.2024 – 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 Lwówku Śląskim – postanowienie z dnia 18.04.2024 r. znak: VW.ZPU.522.101.2024.WK – uzgodniono pozytywnie.

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

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

Zarząd Powiatu Żarskiego – teren planowanej inwestycji przylega do drogi powiatowej nr 1076F dz. nr 270 – postanowienie z dnia 22.04.2024 r. znak: WKTD.RD.673.1.29.2024 – uzgodniono pozytywnie.

10. 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 4a)** ministrem właściwym do spraw środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych:

a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,

- b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
- c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji – nie dotyczy,
- **pkt 5)** marszałkiem województwa – w odniesieniu do udokumentowanych:
- a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
- b) wód podziemnych – nie dotyczy,
- **pkt 5a)** starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy,
 - **pkt 7)** dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – nie dotyczy,
 - **pkt 8)** regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy,
 - **pkt 9a)** Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie – 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 zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – 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,
 - **pkt 16)** Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie – nie dotyczy.
11. Zgodnie z art. 53 ust. 5e w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* projekt niniejszej decyzji został zaopiniowany z:
- **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.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 12.04.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.294.24 – umorzono postępowanie w sprawie zaopiniowania decyzji z uwagi na brak podstawy prawnej do rozstrzygnięcia sprawy.

- **pkt 3)** operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

- a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 12.04.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.294.24 – zaopiniowano pozytywnie.

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) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
- b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
- c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
- d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej – *nie dotyczy*,

- **pkt 4)** podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych – *nie dotyczy*.

13. 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.

14. 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.



POUCZENIE

Z up. Kinga Matoga
Kinga Matoga
Kierownik Biura Gospodarki
Nieruchomości i Spółdowiska

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 prowadziłoby 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, wniesie 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],
3. [REDACTED],
4. [REDACTED],
[REDACTED],

Do wiadomości:

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

Załącznik nr 1 – analiza i wyniki analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 40/2024 o warunkach zabudowy z dnia 26.06.2024 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 części dz. nr 261/6, położonej w m. Kadłubia, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego.

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 192,0 m (3 x 64,0 m = 192,0 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 04.10.2022 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: 319/61 – działka przeznaczona w obowiązującym planie miejscowym pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Działki nr: 267, 266, 265, 264, 262/2, 262/3, 261/3, 261/3, 260/1, 260/2, 259, 257, 321/24, 321/5, 320/2, 319/36, 301/6, 301/5, 270 – działki stanowiące użytki rolne 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>Terren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Terren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ww. ustawy, tj. do drogi powiatowej nr 1076F dz. nr 270.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 3	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Terren inwestycji nie wymaga przyłączenia do sieci wodociągowej oraz do sieci elektroenergetycznej.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 4	<u>Terren 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	<p><u>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</u></p> <p>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,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,</p> <p>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</p>	TAK
----------------------------	---	-----

a) Kontynuacja funkcji:

W obszarze analizowanym znajdują się: droga publiczna – powiatowa nr 1076F, wewnętrzne drogi gminne, użytki rolne i grunty przeznaczone w planie miejscowym pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Inwestor zamierza zrealizować zmianę sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego.

Znajdujące się w obszarze analizowanym grunty są przeznaczone pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, wobec czego należy uznać, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji.

b) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 2 pkt 31 lit. b, 32 lit. b, 35 lit. b, 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.), w związku z art. 61 ust. 5a oraz ust. 7 pkt 1-7 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:	<p><i>Działka objęta analizą ma określoną nieregularną linię zabudowy w odległości od 4 m do 8 m (dz. nr 319/61) od granicy terenu.</i></p> <p>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.</p>
Intensywność zabudowy:	<p><i>Intensywność zabudowy, znajdująca się w obszarze objętym analizą może wynosić od około 0,05 do około 3,0 (dz. nr 319/61).</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o intensywności zabudowy do 0,06.</p> <p>Zgodnie z art. 2 pkt 31 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) poprzez intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu.</p> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić intensywność zabudowy do 0,06.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie intensywności zabudowy jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalona wartość odpowiada intensywności zabudowy analizowanego obszaru.</p>
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p><i>Nadziemna intensywność zabudowy, znajdująca się w obszarze objętym analizą może wynosić od około 0,05 do około 3,0 (dz. nr 319/61).</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o nadziemnej intensywności zabudowy od 0,05 do 0,06.</p> <p>Zgodnie z art. 2 pkt 32 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) poprzez nadziemną intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu.</p> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić nadziemną intensywność zabudowy od 0,02 do 0,06.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru.</p>
Udział powierzchni zabudowy:	<p><i>Dopuszczalny udział powierzchni zabudowy, znajdujący się w obszarze objętym analizą wynosi 60% (dz. nr 319/61).</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o łącznej powierzchni do 400 m².</p>

	<p>Wobec powyższego udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu będzie wynosić ok. 7%.</p> <p>Zgodnie z art. 2 pkt 35 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) poprzez udział powierzchni zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu.</p> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić udział powierzchni zabudowy do 10%.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie udziału powierzchni zabudowy jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalona wartość odpowiada udziałowi powierzchni zabudowy analizowanego obszaru.</p>
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu:	<p><i>W obszarze objętym analizą nie określono maksymalnej dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków.</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o szerokości elewacji frontowej wynoszącej: do 5,0 m.</p> <p>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> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić szerokość elewacji frontowej do 10,0 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 analizowanego obszaru.</p>
Wysokość zabudowy:	<p><i>Dopuszczalna wysokość budynków, określona w obszarze objętym analizą wynosi do 12,0 m.</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o wysokości do 2,5 m.</p> <p>Zgodnie z art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) poprzez wysokość zabudowy należy rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku lub najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.</p> <p>Zgodnie z powyższym należy ustalić wysokość budynku do 5,0 m.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie wysokości budynku jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalona wartość odpowiada parametrom analizowanego obszaru.</p>
Geometria dachu (kąty nachylenia i układ połączeń dachowych):	<p><i>Dopuszczalną geometrią dachów, określoną w obszarze objętym analizą stanowi dach wielospadowy i płaski.</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania do I kondygnacji nadziemnej, o geometrii dachu: dach płaski o kącie nachylenia min. 2°.</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 I kondygnacji nadziemnej, o geometrii dachu: dach jednospadowy o kącie nachylenia od 5° do 15° lub dach płaski o kącie nachylenia min. 2°.</p> <p>Stwierdzono, iż ustalenie geometrii dachu jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ ustalone parametry odpowiadają geometrii dachów analizowanego obszaru.</p>

3. Pozostałe wyniki analizy:

Planowana inwestycja:

- a) nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
- b) nie leży w obszarze Natura 2000,
- c) nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,
- d) nie jest objęta formami ochrony zabytków,
- e) nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

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.).

mgr inż. Kinga Matoga
Kierownik Biura ds. Gospodarki
Nieruchomościami i Budowlana

Województwo: lubuskie
Powiat: zaniński
Jednostka ewidencyjna: 081110_2_Zary
Obręb ewidencyjny: 0005 KADUBIA
Działki: 261/6

Mapa ewidencyjna

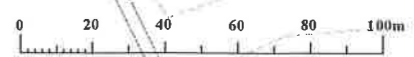
Skala 1:1000

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU



Kinga Matoga
Kinga Matoga
Kierownik Biura Gospodarki
Nieruchomościami

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 40/2024 z dnia 26.06.2024 r.
znak: RGŚ.6730.40.2024
dla inwestycji polegającej na: zmianie sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego
Lokalizacja: Kadubia, część dz. nr 261/6
Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga
Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Dostęp do działki
Nieprzekraczalna linia zabudowy



Kinga Matoga
mgr inż.
2024-06-26 10:02:10
1:1000
Kadubia

Województwo: lubuskie
 Powiat: zaryski
 Jednostka ewidencyjna: 081110_2_Zary
 Obszar ewidencyjny: 0000 RP_Kadlubia
 Działka: 261/6

Mapa ewidencyjna
 Skala 1:1000

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU



Zuzanna Matoga
 Kierownik Biura
 Nieruchomości i Budowliska

Załącznik nr 3 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 40/2024 z dnia 26.06.2024 r.
 znak: RGŚ.6730.40.2024
 dla inwestycji polegającej na: zmianie sposobu użytkowania terenu niezabudowanego pod nieutwardzone place składowe wraz z budową utwardzonego placu oraz budową budynku socjalno-biurowego
 Lokalizacja: Kadlubia, część dz. nr 261/6

Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	———
Granica obszaru analizowanego	———
Dostęp do działki	↑
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	192,0 m
Numer działek sąsiednich	261/6
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	▨

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

23/2 P 0811.2024.502
 1.10.2022