

**DECYZJA Nr 77/2021**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 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 2020 r. poz. 293 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 06.04.2021 r., uzupełnionego dnia 20.04.2021 r.

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:**

dla inwestycji polegającej na:

przebudowie i rozbudowie hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi

Lokalizacja: **Sieniawa Żarska, dz. nr 754/3**

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 *upzp*, w związku z § 3 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), 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 produkcyjna.

**1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** przebudowa i rozbudowa hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi.

**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 projektowanego budynku i obiektów, bez prawa jej przekroczenia, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych, a także elementów stanowiących termoizolację budynku, itp.,

b) budynek do przebudowy i rozbudowy – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji,

c) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni działki – **do 95%**,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – **istniejący, bez zmian**,

e) wielkość powierzchni zabudowy dla rozbudowy hali produkcyjnej – **do 2800,0 m<sup>2</sup>**,

f) szerokość elewacji frontowej hali produkcyjnej po rozbudowie – **do 54,0 m**,

g) wysokość górnej krawędzi elewacji dla rozbudowy hali produkcyjnej, znajdującej się od frontu działki, mierzona od średniego poziomu terenu do okapu – **do 12,0 m**,

h) dach – **dwuspadowy** dla rozbudowy hali produkcyjnej,

i) kąt nachylenia głównych połaci dachu dla rozbudowy hali produkcyjnej – **od 5° do 20°**,

j) wysokość głównej kalenicy dla rozbudowy hali produkcyjnej – **do 12,0 m**,

k) zabudowa **do dwóch kondygnacji** nadziemnych dla rozbudowy hali produkcyjnej,

l) wielkość powierzchni zabudowy zasobników na surowce – **do 150,0 m<sup>2</sup>**,

m) ilość zasobników na surowce – **do 10 szt.**,

n) objętość pojedynczego zasobnika na surowce – **do 150,0 m<sup>3</sup>**,

o) wysokość pojedynczego zasobnika na surowce – **do 15,0 m**,

p) wielkość powierzchni zabudowy zasobników na surowce – **do 13000,0 m<sup>2</sup>**.

#### **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 2021 r. poz. 247 ze zm.), dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.04.2021 r. znak: RGŚ.6220.3.5.2021,

b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 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 nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.),

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) ustalono, iż inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000,

e) inwestycja nie znajduje się na obszarze złóż kopalin.

#### **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 2021 r. poz. 710 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 2020 r. poz. 1333 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: z istniejącego przyłącza,

b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza,

c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: z istniejącego przyłącza,

d) sposób odprowadzenia ścieków: do istniejącego przyłącza,

e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach działki objętej niniejszą decyzją, bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na teren pasa drogowego drogi krajowej nr 12 dz. nr 568,

f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1439 ze zm.),

g) dostęp do drogi publicznej: bezpośredni, tj. do drogi krajowej nr 12 dz. nr 568 – istniejącym zjazdem,

h) wymagana ilość miejsc postojowych: istniejące, bez zmian.

#### **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 użytkownika,
- 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 19.01.2021 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 2020 r. poz. 1333 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 2019 r. poz. 1065),
- c) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609),
- 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 06.04.2021 r. [REDAKTOR] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi na działkach nr 530/2, 639 i 754/3 położonych w m. Sieniawa Żarska. Dnia 20.04.2021 r. inwestor przedłożył pismo, którym uzupełnił przedmiotowy wniosek oraz zmienił inwestycję na polegającą na przebudowie i rozbudowie hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi na działce nr 754/3 położonej w m. Sieniawa Żarska

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) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;
- 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. (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 oraz czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. 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 krajowej nr 12 dz. nr 568 – istniejącym zjazdem, 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 zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 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 12.04.2021 r. znak: RGŚ.6220.3.5.2021.

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.

7. Zgodnie z art. 28 *kpa* w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.) 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.

8. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 22.04.2021 r. znak: RGŚ.6730.77.2021, 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 nie wpłynął żaden wniosek, pismo ani zażalenie w sprawie.

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

- **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.

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

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad – teren planowanej inwestycji przylega do drogi krajowej nr 12 dz. nr 568 – postanowienie z dnia 12.05.2021 r. znak: O/ZG.Z-3.4351.100.2021.JH – uzgodniono pozytywnie.

**10.** Decyzja nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów art. 53 ust. 4 *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 2021 r. poz. 710 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 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 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)** ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do:

a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 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,

a) 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. 87<sup>7</sup> 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.

11. 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.

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

**Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych orzekam jak w sentencji.**



Z up. Wójta  
Kinga Matoga  
p.o. Kierownika Gospodarki  
Nieruchomościami i Środowiskiem

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 Wójty 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. 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. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

**Do wiadomości:**

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



**Załącznik nr 1 – analiza i wyniki  
analizy funkcji i cech zabudowy  
i zagospodarowania terenu  
do decyzji nr 77/2021  
o warunkach zabudowy  
z dnia 31.05.2021 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 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), w związku z ustaleniem warunków zabudowy dla dz. nr **754/3**, położonej w m. **Sieniawa Żarska**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **przebudowie i rozbudowie hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi.**

**1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki, 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 działki, która wynosi 66,0 m (3 x 22,0 m = 66,0 m).

Od każdej z granic działki objętej 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 § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Część graficzną analizy wykonano, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 19.01.2021 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 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.):**

*Obszar objęty analizą stanowią działki nr: 754/2, 754/4, 754/9, 754/7, 639, 530/2, 638/7, 661/5, 661/11, 531/1 – działki zabudowane budynkami produkcyjnymi, tereny produkcyjne oraz tereny przeznaczone w planie miejscowym pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.*

*Działki nr: 533, 534/1, 535/8, 530/1, 532/2, 568, 460, 452/4, 452/6, 448/6, 448/1 – działki zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, użytki rolne, użytki leśne, drogi oraz tereny przeznaczone w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, drogi i nie zostały ujęte do analizy.*

<b>art. 61 ust. 1 pkt 1</b>	<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>	<b>TAK</b>
<b>art. 61 ust. 1 pkt 2</b>	<u>Terren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Wnioskowana działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ww. ustawy, tj. do drogi krajowej nr 12 dz. nr 568 – istniejącym zjazdem.	<b>TAK</b>
<b>art. 61 ust. 1 pkt 3</b>	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Wnioskowana działka posiada przyłączenie do sieci wodociągowej oraz przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.	<b>TAK</b>
<b>art. 61 ust. 1 pkt 4</b>	<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.	<b>TAK</b>



art. 61 ust. 1 pkt 5	<u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u>	TAK
----------------------------	--	-----

**a) Kontynuacja funkcji:**

W obszarze analizowanym znajdują się: droga publiczna – krajowa nr 12, wewnętrzne drogi gminne, zabudowa produkcyjna, tereny produkcyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarcza, użytki rolne, użytki leśne, oraz tereny przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, drogi.

Inwestor zamierza zrealizować przebudowę i rozbudowę hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi.

Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym, stanowią budynki mieszkalne, budynki gospodarcze oraz budynki produkcyjne, 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), w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.):**

Linia zabudowy na działce:	<p><i>Działki objęte analizą zabudowane są budynkami produkcyjnymi. Budynki zlokalizowane są w nieregularnej linii zabudowy w odległości od 16 m (dz. nr 754/2) do 125 m (dz. nr 754/9) od granicy działki z pasem drogi.</i></p> <p><b>Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy, nieprzekraczalną linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.</b></p>
Wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	<p><i>Średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 79%. Najniższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 30% (dz. nr 754/7), najwyższa wynosi 100% (dz. nr 754/2).</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o powierzchni ok. 15950 m<sup>2</sup>. Wobec powyższego wskaźnik wielkości łącznej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki będzie wynosić ok. 95%.</p> <p><b>Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy.</b></p> <p><b>Zgodnie z powyższym należy ustalić wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 95%.</b></p> <p>Wyznaczony na podstawie § 5 pkt 1 wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie odpowiada wnioskowanemu, tak więc na podstawie § 5 pkt 2 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Stwierdzono, iż ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, ponieważ wartość tego wskaźnika nie przekroczy wskaźników powierzchni zabudowy analizowanych działek.</p>
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:	<p><i>Średnia szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze objętym analizą wynosi 33,4 m. Najmniejsza szerokość elewacji frontowej wynosi 4,0 m (dz. nr 754/2), największa 105,0 m (dz. nr 754/9).</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o szerokości elewacji frontowej wynoszącej: ok. 54,0 m.</p> <p><b>Zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym.</b></p> <p><b>Zgodnie z powyższym należy ustalić szerokość elewacji frontowej do 54,0 m.</b></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. 3,0 m do ok. 12,0 m.</i></p> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzonej od średniego poziomu terenu do 12,0 m.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Zgodnie z powyższym należy ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 12,0 m.</b></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 (kął 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"> <li>- mają wysokość do II kondygnacji oraz maksymalną wysokość głównej kalenicy do ok. 12,0 m,</li> <li>- pokryte są dachami: dwuspadowymi oraz wielospadowymi (od 5° do 35°).</li> </ul> <p>Wnioskodawca zamierza zrealizować zabudowania do II kondygnacji nadziemnych, o wysokości głównej kalenicy do 12,0 m, oraz o geometrii dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia od 8° do 12°.</p> <p><b>Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu należy ustalić odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.</b></p> <p><b>Zgodnie z powyższym należy ustalić wysokość do II kondygnacji nadziemnych, o wysokości głównej kalenicy do 12,0 m oraz o geometrii dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia od 5° do 20°.</b></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) 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) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 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 ust. 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 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Z up. Wójta  
Kinga Matoga  
p.o. Kierownika Gospodarki  
Nieruchomościami i Środowiska

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

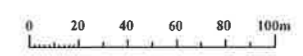
Mapa ewidencyjna Skala 1:500



Z up. Wójta  
**Kinga Maloga**  
p.o. Kierowniki Gospodarki  
Nieruchomościami i Środowiska

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 77/2021 z dnia 31.05.2021 r.  
znak: RGS.6730.77.2021  
dla inwestycji polegającej na: przebudowie i rozbudowie hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi  
Lokalizacja: Sieniawa Żarska, dz. nr 754/3  
Sporządziła: mgr inż. Kinga Maloga

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Dostęp do działki	
Nieprzekraczalna linia zabudowy	
Budynek do przebudowy i rozbudowy	



Mapa ewidencyjna  
1:500  
14.11.2021  
Kinga Maloga



MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

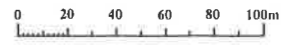


mgr inż. Kinga Matoga  
 Dział Kierownictwa Gospodarki  
 Nieruchomościami i Środowiskiem

Załącznik nr 3 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 77/2021 z dnia 31.05.2021 r.  
 znak: RGŚ.6730.77.2021  
 dla inwestycji polegającej na: przebudowie i rozbudowie hali produkcyjnej o dodatkową nawę wraz z częścią techniczną, zasobnikami na surowce oraz z placami manewrowymi  
 Lokalizacja: Sieniawa Żarska, dz. nr 754/3

Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Dostęp do działki	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	66,0 m
Nasiadnia zabudowa	
Numer dzialek sąsiednich	414/2
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	

Funkcja terenu	
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	Tereny zabudowy usługowej
P	Tereny zabudowy produkcyjnej
ZL	Tereny lasów
ZP	Tereny zieleni urządzonej
US	Tereny sportu i rekreacji
R	Tereny rolnicze
WS	Tereny wód powierzchniowych
KD	Tereny dróg publicznych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych



mgr inż. Kinga Matoga  
 11.01.2021