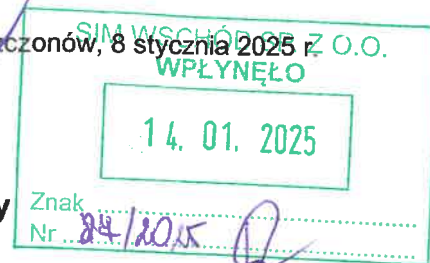


P. M. Dmurel
14.01.2025.

Krzzonów, 8 stycznia 2025 r.



DECYZJA o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6, oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t.),
- art. 54 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t.) - w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688),
- art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 j.t.),

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 30 września 2024 r.

Wnioskodawcy: **SIM WSCHÓD sp. z o.o.,**
Pl. Kościuszki 5, 21-010 Łączna,

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce nr 2/30, położonej w obrębie 0011 – Krzczonów-Folwark, gmina Krzczonów.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

- na działce nr ewid. 2/30 (obręb Krzczonów-Folwark, gmina Krzczonów)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami ABCDEF-A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Wyniki analizy urbanistycznej wraz z załącznikiem graficznym w skali 1:1000 przedstawiono w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

3. Warunki oraz wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do 600,00 m²;
 - a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 39%;
- c) ilość kondygnacji:
 - naziemnych – do 3 kondygnacji,
 - podziemnych – do 1 kondygnacji;
- d) maksymalny poziom posadowienia parteru liczony - 1,0m liczony od poziomu terenu istniejącego przy wejściach do budynku;
- e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,3 max. 0,5;
- f) szerokość elewacji frontowej:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do 50,00 m;

- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do 11,0 m;
- h) geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynku mierzona jw.):
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – przekrycie płaskie lub dwupołaciowe o nachyleniu połaci dachu od 3° do 12° z kalenicą na wysokości max. 12,0 m;
- i) realizacja obiektów małej architektury, w tym placów zabaw dla dzieci możliwa jest w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy oraz po spełnieniu przepisów odrębnych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Projekt budowlany musi spełniać wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 t.j.) oraz z obowiązujących ustaleń planów ochrony i innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2024.1478 t.j.). Inwestycja powinna być zgodna z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 73 z dnia 27 kwietnia 2005r. poz. 1524). W zagospodarowaniu działki należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony zieleni i walorów krajobrazowych oraz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.
- 4.2. Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczania powietrza, wody i gleby.
- 4.3. Obiekty należy projektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- 4.4. Eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.
- 4.5. Teren inwestycji znajduje się w granicach Otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.
- 4.6. Inwestycja zlokalizowana jest w krajobrazie o wysokich walorach kulturowych i krajobrazowych, teren inwestycji należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi miejscowymi tradycjami architektoniczno-kulturowymi.
- 4.7. Prowadzone prace nie powinny wpływać w sposób znaczący na zmianę naturalnej konfiguracji terenu oraz kierunek spływu wód opadowych; teren inwestycji należy zabezpieczyć przed uruchamianiem procesów erozyjnych.
- 4.8. Przy realizacji inwestycji, na wszystkich jej etapach, należy zastosować takie środki techniczne i technologiczne, aby wyeliminować przedostawanie się szkodliwych substancji do gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- 4.9. Planowana inwestycja nie powinna naruszać istniejących stosunków wodnych.
- 4.10 Po zakończeniu prac budowlanych teren działki należy niezwłocznie uporządkować i zagospodarować zielenią, z wykorzystaniem głównie rodzimych gatunków roślin, w tym miododajnych. Wyklucza się stosowanie gatunków obcych i inwazyjnych.

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

- 5.1. Teren nie jest objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 t.j.).
- 5.2. Odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie lub Wójta Gminy Krzczonów, w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- 6.1. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. ze zm.).
- 6.2. Przy opracowywaniu projektu budowlanego należy uwzględnić przepisy rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.2012.463 t.j.).

- 6.3. Teren inwestycyjny, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t.j.), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.
- 6.4. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t.j.) lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.
- 6.5. Teren położony poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.
- 6.6. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od drogi kategorii powiatowej nr 2287L - działka nr 231/1. Należy zapewnić min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych.
- 7.2. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej dla inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci i urządzeń:
- a) dostęp do wody: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków: projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji lub projektowany zbiornik na wody deszczowe,
 - e) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze energetyczne,
 - f) dostęp do gazu: projektowany naziemny / podziemny zbiornik na gaz płynny,
 - g) źródło ciepła: projektowane indywidualne źródło ciepła,
 - h) gromadzenie odpadów: zgodnie z regulaminem utrzymywania czystości i porządku na terenie gminy. Należy zapewnić zadaszone miejsce gromadzenia odpadów bytowych w odległości min. 6,0m od granicy z działką sąsiednią, o powierzchni umożliwiającej zlokalizowanie: min. 4 kontenerów o pojemności 1100l do selektywnej zbiórki odpadów oraz kontenerów o pojemności min. 120l w ilości min. 1 kontener na jeden lokal mieszkalny.
- 7.3 Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej dla inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci i urządzeń.
- 7.4.1 Zagospodarowanie działki w strefie linii 15kV podlega uzgodnieniu w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.
- 7.4.2 Usunięcie istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, w tym wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwpożarowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmian odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanego zagospodarowania, według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 t.j.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i uzyskanych opinii.

- 10.1. W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:
 - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Starostą Lubelskim, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lublinie, który pismem znak: NZ.9022.3.874.2024.IP z dnia 20.11.2024 r. odstąpił od wydania stanowiska, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Zarządem Dróg Powiatowych w Lublinie z siedzibą w Bełżycach, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 10.2 W toku postępowania administracyjnego wystąpiono o opinię:
 - PGE Dystrybucja S. A., który pismem znak: RP-MM-0701/220/PGED1190301KW24/2024 z dnia 02.12.2024 r. wniósł uwagi, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji,
 - Zespołem Lubelskich Parków Krajobrazowych, który pismem znak: ZLPK.Olu.OPK.412.236.2024 z dnia 22.11.2024 r. zaopiniował projekt pozytywnie z uwagami, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Urzędzie Gminy Krzczonów:

1. załącznik nr 1 - graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna

UZASADNIENIE

W dniu 30 września 2024 r. do Wójta Gminy Krzczonów wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budownictwie wielorodzinnego, na działce nr 2/30, położonej w obrębie 0011 – Krzczonów-Folwark, gmina Krzczonów, będącej własnością Gminy Krzczonów.

Na terenie objętym decyzją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Niniejsza decyzja nie jest aktem upoważniającym do podjęcia realizacji inwestycji, ale stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę na terenie wskazanym w decyzji i na warunkach w niej określonych.

Po zapoznaniu się z treścią dokumentów dołączonych do wniosku, na etapie poprzedzającym przygotowanie projektu decyzji nie stwierdzono braków we wniosku. Inwestor we wniosku podał

charakterystykę planowanej inwestycji i zagospodarowania terenu, a także dołączył do wniosku kopię mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny do złożonego wniosku. Organ dokonał podporządkowania poszczególnych elementów indywidualizujących zamierzenie inwestycyjne zgodnie z podanymi we wniosku przez zainteresowanego parametrami, gdyż jest związany treścią wniosku co do granic terenu objętego zamierzeniem, co do funkcji i sposobu zagospodarowania oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zasadniczym warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy jest to, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była 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 (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W świetle powyższego, analizę zagospodarowania terenu przeprowadzono w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając obszar analizowany obejmujący teren wnioskowanej działki nr ew. 2/30, położonej w obrębie Krzczonów-Folwark, gmina Krzczonów oraz działek sąsiednich na mapie, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Tym samym zostały ustalone minimalne granice obszaru, który został przeanalizowany pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasz Zana 38c za pośrednictwem Wójty Gminy Krzczonów, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uprawomocnienia na jej oryginale, w Urzędzie Gminy.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnieść żądanie wymierzenia tej kary.

Otrzymują:

1. SIM WSCHÓD sp. z o.o.,
adres do doręczeń: ul. Rynek II nr 10, 21-010 Łęczna,
2. Gmina Krzczonów,
3. strony postępowania administracyjnego -zawiadomione o decyzji zgodnie z art. 49a Kpa,
4. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie,
2. Starosta Lubelski,
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Lublinie z siedzibą w Bełżycach,
4. Zespół Lubelskich Parków Krajobrazowych,
5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie
6. PGE Dystrybucja S. A.

Z up. Wójta

Mariusz Robak
Zastępca Wójta Gminy



Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestor: SIM WSCHÓD sp. z o.o., 21-010 Łęczna, Pl. Kościuszki 5,

- 1) **Nazwa inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce nr 2/30, położonej w obrębie 0011 – Krzczonów-Folwark, gmina Krzczonów.
- 2) **Funkcja terenu i zagospodarowania terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3) **Rodzaj zabudowy:** budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 4) **Powierzchnia działki:** 0,5097 ha.
- 5) **Powierzchnia terenu objętego wnioskiem:** 0,5097 ha.
- 6) Działka nr ew. 2/30 stanowi własność Gminy Krzczonów.

II. OBSZAR ANALIZOWANY

1. Obszar analizowany

- 1) Oznaczony na załączniku graficznym linią przerywaną koloru czarnego. Obejmuje działki położone w sąsiedztwie wnioskowanej działki i został wyznaczony zgodnie z art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wykonanej w skali 1:1000. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i nie mniejszej niż 50 m. Przez front terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a cytowanej ustawy, należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Granice obszaru analizowanego rozciągają się wokół terenu objętego wnioskiem inwestora, a każdą granicę działki inwestora z granicą obszaru analizowanego dzieli co najmniej minimalna odległość wymieniona w art. 61 ust. 5a ww. ustawy.
- 2) Zamierzenie inwestycyjne na działce o nr ew. 2/30 w obrębie Krzczonów-Folwark zlokalizowane jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zamierzenie inwestycyjne w granicach terenu inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy. Granice inwestycji obejmują całą wnioskowaną działkę.
- 3) Szerokość frontu terenu, w granicach wskazanych we wniosku jako obszar objęty zamierzeniem inwestycyjnym wynosi 92,00 m.
- 4) Trzykrotna szerokość frontu działki w granicach wskazanych we wniosku jako obszar objęty zamierzeniem inwestycyjnym wynosi 276,00 m od granic omawianego terenu. Wymagania dla nowej zabudowy ustalono odnosząc się do działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej co teren inwestycji, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie i zabudowanych w taki sposób, by można ustalić wymagania dla nowej zabudowy, stosując wprowadzone przez ustawodawcę zobiektywizowane zasady wyznaczenia minimalnego obszaru analizowanego. Zabudowa zlokalizowana na działkach w granicach objętych analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu jest wystarczająca do przeprowadzenia analizy w zakresie o którym mowa, w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Obszarem analizowanym objęto działki stanowiące w całości lub we fragmencie:
 - a) tereny rolnicze nie zabudowane,
 - b) zabudowę zagrodową,
 - c) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: obręb 0011 – 2/31, 2/29,
 - c) obszary komunikacyjne: obręb 0011 – 231/1, 289.

III. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

- 1) Zamierzona inwestycja nie jest położona na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Planowana inwestycja nie jest zaliczana, ani realizowana w ramach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), zatem w świetle przepisów 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 z późn. zm.) nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

- 3) Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Teren inwestycji znajduje się w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.
- 5) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską, w rozumieniu przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
- 6) Teren nie jest położony: w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ani na terenie górniczym.
- 7) Teren inwestycji zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.
- 8) Planowana inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

IV. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewidziane jest zamierzenie inwestycyjne

- 1) Wnioskowany teren obejmuje działkę nr ew. 2/30, położoną w obrębie Krzczonów-Folwark, gmina Krzczonów i jest nie zabudowany.
- 2) Dotychczasowe użytkowanie terenu: uprawy polowe, komunikacja.
- 3) W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzczonów zatwierdzonym uchwałą Nr XXXI/154/2010 Rady Gminy Krzczonów z dnia 22 lutego 2010 r. przedmiotowa działka znajduje się w części na terenach zabudowy wielorodzinnej przeznaczone do adaptacji i rehabilitacji.
- 4) W nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr III/13/88 gminnej Rady Narodowej w Krzczonowie z dnia 11.11.1988 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Krzczonów (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 2 z dnia 2 marca 1990 r. poz. 5) – przedmiotowa działka przeznaczona była pod - tereny zabudowy wielorodzinnej.
- 5) Teren inwestycyjny zlokalizowany jest na gruntach klasy B, RII (rola).
- 6) Zainwestowanie kubaturowe: brak.
- 7) Teren inwestycyjny ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej droga powiatowa 2287L (dz nr 231/1).
- 8) Uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla wnioskowanego terenu inwestycyjnego.
- 9) Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej.
- 10) Odprowadzenie ścieków należy rozwiązać lokalnie do gminnej kanalizacji sanitarnej.
- 11) Gospodarka odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Należy zapewnić zadaszone miejsce gromadzenia odpadów bytowych o powierzchni umożliwiającej zlokalizowanie min. 4 kontenerów o pojemności 1100l do selektywnej zbiórki odpadów oraz kontenerów o pojemności min. 120l w ilości min. 1 kontener na jeden lokal mieszkalny.
- 12) Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru:

zgodnie z rozporządzeniami 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” i „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. 1588 i 1589 ze zm.).

1. Funkcja terenu

- Struktura działek: działki o zróżnicowanej powierzchni i kształtach, charakterystyczne dla dość jednorodnej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zagrodowa. Zainwestowanie

kubaturowe: budynki mieszkalne wielorodzinne, jednorodzinne i gospodarcze związane z produkcją rolną.

2. Linia zabudowy

- Budynki położone po północnej stronie drogi powiatowej (działka nr 231/1) usytuowane są w odległości od pasa drogowego: od ok. 16,00 m (budynek mieszkalny na działce nr 2/31). Zamierzenie inwestycyjne na działce 2/30 zlokalizowane będzie w drugiej linii zabudowy od drogi powiatowej.
- Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 6,0m od granicy z działkami nr 2/31, 2/10, 2/11 oraz 7,5m od osi linii średniego napięcia oraz 10m od granicy z działką 2/16, nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również lokalizacji wiaty śmietnikowej.

3. Wielkość powierzchni zabudowy

Nr ewid. dz.	Funkcja terenu	Powierzchnia działek zlokalizowanych na działkach w obszarze analizowanym w [ha ²]	Powierzchnia budynków zlokalizowanych na działkach w obszarze analizowanym w [m ²]
1	2	3	4
2/29	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,1952	Mieszkalny - 175
2/31	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,5097	Mieszkalny - 726
Średnia (budynki mieszkalne)			450,50

- Inwestor wnioskuje o realizację budynku o powierzchni zabudowy od 480 do 600,0 m². Parametr ten został określony w [m²] z uwagi na dość zróżnicowaną powierzchnię działek i ich zróżnicowany stopień zagospodarowania.
 - Dla wnioskowanej inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego, dopuszczono powierzchnię zabudowy dla budynku mieszkalnego określoną do 600 m², uwzględniając powierzchnię zabudowy budynku wielorodzinnego na działce sąsiedniej.
4. Szerokość elewacji frontowej
- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 17,28 m do 54,50 m i średnio wynosi 35,89 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 43,06 m.
 - Przyjmuje się szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 50,00 m, w analogii do istniejącego budynku wielorodzinnego na działce sąsiedniej, co odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku.
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
- Istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna osiąga wysokość III kondygnacji nadziemnych.
 - Biorąc pod uwagę budynki występujące w obszarze analizowanym dla wnioskowanej inwestycji ustala się:
 - maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 11,0 m.
6. Geometria dachu (kat nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
- W obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami płaskimi.
 - Przekrycie projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzieć należy jako płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połączenia dachu od 3° do 12°, z kalenicą na wysokości max. 12,0 m.

Nr ewid. dz.	Funkcja obiektu	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość budynku (kondygnacje)	Geometria dachu
1	2	3	4	5
2/29	Mieszkalna	17,28 m	II	Dach dwuspadowy
2/31	Mieszkalna	54,50 m	III	Dach płaski
Średnia mieszkalna		35,89 m	II/III	Dach płaski/dwuspadowy

VII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 j.t. ze zm.) oraz 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 j.t. ze zm.) - w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) dla **budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego**.

Sporządził: mgr inż. arch. Bartosz Żułtak

(uprawnienia projektowe w planowaniu przestrzennym na podstawie

art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Z up. Wójta
Mariusz Robak
Zastępca Wójta Gminy