

Kozienice, dnia 27.12.2022 r.

Znak: GS.6730.91.2021.JS

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), §2 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. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 grudnia 2021 r. złożonego przez

zam.  ce

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),

po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Kozienickim
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie
- właściwym organem administracji geologicznej – Marszałkiem Województwa Mazowieckiego
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie
- państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kozienicach

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na:

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

przewidzianej do realizacji:

**na działkach nr ewid. 43/1, 43/4, obręb Holendry Kuźmińskie, gmina Kozienice**

określając

### 1. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

### 2. Funkcję zabudowy:

- mieszkalna

### 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

#### 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: nie większa niż 5%,

- powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: nie mniejsza niż 75%,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
  - szerokość elewacji frontowej: 16 m z tolerancją 20%,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 3 m do 8 m,
  - geometria dachu:
    - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach wielospadowy od 20° do 45°,
    - = wysokość głównej kalenicy: od 6 m do 8 m,
    - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły z tolerancją 5°.

## 2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja położona jest:
  - poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - w granicach obszarów występowania udokumentowanych wód podziemnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)”,
  - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej),
  - w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.): Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Kozienicka”,
  - poza granicami 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. 2233 z późn. zm.),
  - częściowo w odległości <50 m oraz częściowo w odległości >50 m i <150 m od granic cmentarza,
- b) wszelkie działania w ramach przedmiotowej inwestycji wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do wyznaczonej na danym terenie formy ochrony przyrody,
- c) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- d) przedmiotowa inwestycja w powiązaniu z postępowaniami dot. ustalenia warunków w zabudowy znak: GS.6730.89.2021.JS oraz GS.6730.90.2021.JS stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GS.6220.2.2022 z dnia 5 września 2022 r. Burmistrz Gminy Kozienice stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, przy czym wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c 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 oraz nałożeniu obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b 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,
- e) rozwiązanie ewentualnej kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- f) zgodnie z art. 96 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) organ właściwy do przyjęcia zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ww. ustawy, oraz do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może

potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 – z uwagi na rodzaj projektowanego przedsięwzięcia oraz jego położenie w sąsiedztwie terenów zabudowanych stwierdza się, że planowana inwestycja nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

**3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi 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) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w przypadku prac ziemnych należy postępować 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).

**4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr ewid. 67 (obręb Holendry Kuźmińskie) i 824 (obręb Nowa Wieś), zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego,
- d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła,
- h) gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
- j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) miejsca postojowe – nie mniej niż 2 miejsca, z uwzględnieniem stanowisk w garażach.

**5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
  - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
  - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
- e) planowana zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:
  - poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie


- miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
- poza zasięgiem obszaru, 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - poza zasięgiem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - poza zasięgiem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
  - w odległości większej niż:
    - = 40 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV lub większym
    - = 70 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 750 kV lub większym,
    - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
    - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

#### **6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.).

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

#### **Uzasadnienie**

 w dniu 30 grudnia 2021 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr ewid. 43/1, 43/4, obręb Holendry Kuźmińskie, gmina Kozienice.

Analizując kompletność wniosku organ I instancji stwierdził konieczność uzupełnienia wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – w dniu 19 stycznia 2022 r. wezwano wnioskodawcę do usunięcia stwierdzonego braku.

W odpowiedzi na ww. wezwanie w dniu 14 października 2022 r. do Burmistrza Gminy Kozienice wpłynęło pismo Pani Marii Pyrki stanowiące uzupełnienie wniosku z dnia 30 grudnia 2021 r.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) warunków:

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 ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- właściwym organem administracji geologicznej,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Ponadto mając na uwadze lokalizację inwestycji częściowo w odległości <50 m oraz częściowo w odległości >50 m i <150 m od granic cmentarza, przedmiotowy projekt uzgodniono pod względem higieniczno-sanitarnym z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

#### **Pouczenie:**

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kozienice w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gminy Kozienice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję, iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) 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. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Do przedmiotowego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

#### **Załączniki:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

#### **Otrzymują:**

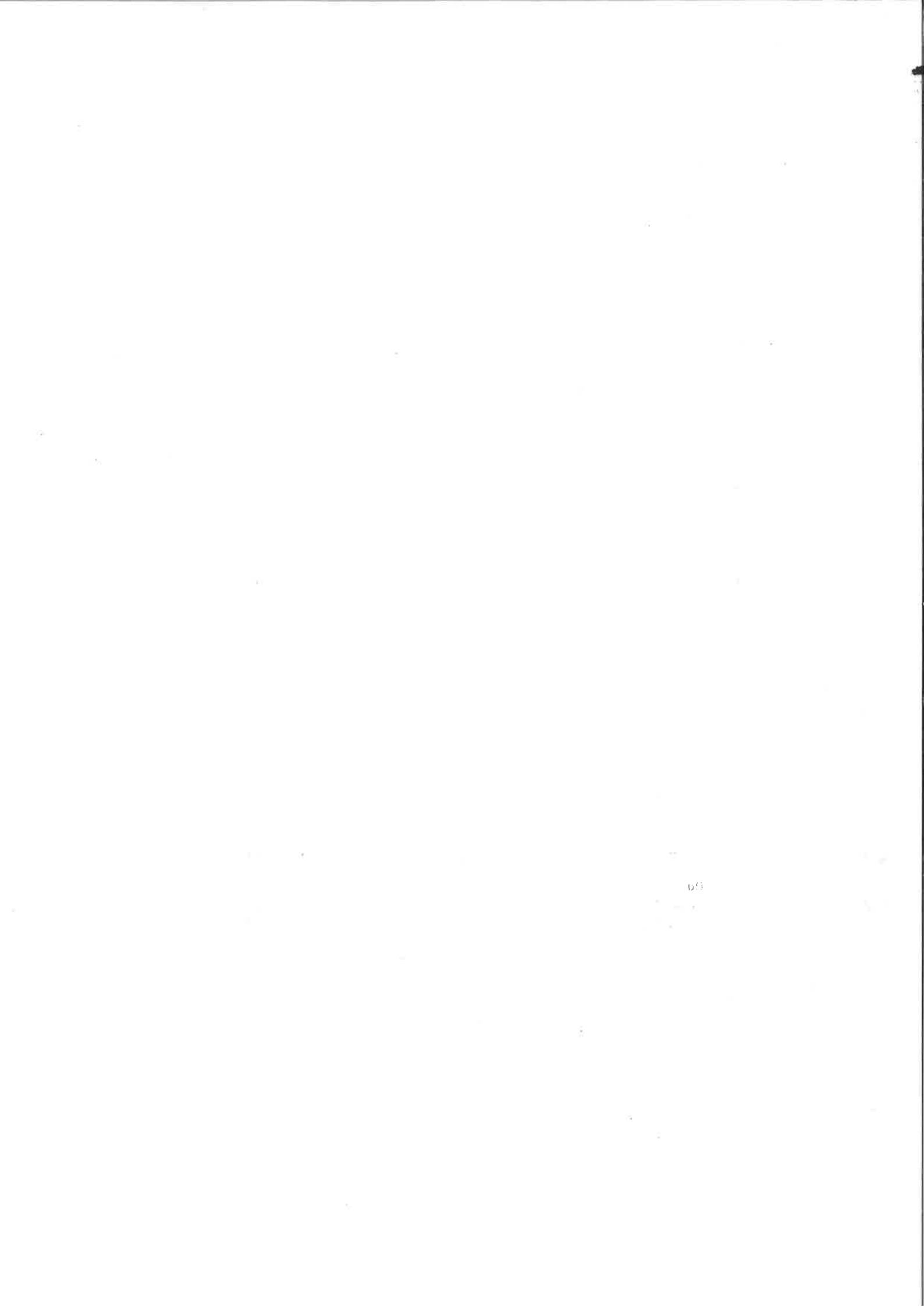
1. strony wg rozdzielnika,
2. a/a



Sporządził:  
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Z up. BURMISTRZA  
mgr inż. arch. Pulkowski  
Zastępca Burmistrza ds. Technicznych

*Handwritten signature*



## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

przewidzianej do realizacji:

**na działkach nr ewid. 43/1, 43/4, obręb Holendry Kuźmińskie, gmina Koźlenice**

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1** – *sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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*
  - 1) uwzględniając przedmiot inwestycji stwierdza się, iż kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu stanowią budynki mieszkalne zlokalizowane w ramach, wskazanych w obszarze analizowanym, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) gabaryty i forma architektoniczna ww. zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym:
    - a) linie zabudowy: w odległości od 0 m do 21,5 m od granicy działki, na której zlokalizowana jest droga,
    - b) intensywność wykorzystania terenu – wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: nie przekracza 10%,
    - c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
      - szerokość elewacji frontowej: od 9 m do 18,5 m,
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2,5 m do 8 m,
      - geometria dachu:
        - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dachy dwuspadowe od 20° do 45°,
        - = wysokość głównej kalenicy: od 6 m do 8 m,
        - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy, 20°, 60° z tolerancją 5°,
  - 3) parametry planowanej inwestycji określone we wniosku:
    - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) intensywność wykorzystania terenu – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: nie większa niż 5%,
    - c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
      - szerokość elewacji frontowej: 16,80 m,
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: 7,42 m,
      - geometria dachu:
        - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach wielospadowy 35°,
        - = wysokość głównej kalenicy: 7,42 m,
        - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określono,
  - 4) wskazane we wniosku parametry planowanej inwestycji nie spełniają wprost warunku kontynuacji w zakresie gabarytów i formy architektonicznej, przy czym uwzględniając niejednorodność analizowanej struktury budowlanej, szeroki zakres badanych parametrów, spójność z otaczającymi formami zagospodarowania oraz brak wzrostu oddziaływania

na środowisko dopuszczono, 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 z późn. zm.), na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej planowanej inwestycji niż to wynika z analizy oraz uwzględnienie tolerancji w ramach określanych wartości,

- 5) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony, przy czym określenia wymaga kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

**2. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**

- 1) zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się:
  - a) bezpośredni dostęp do drogi,
  - b) dostęp przez drogę wewnętrzną,
  - c) dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 2) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr ewid. 67 (obręb Holendry Kuźmińskie) i 824 (obręb Nowa Wieś),
- 3) uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

**3. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**

- 1) obsługa infrastrukturalna planowanej inwestycji obejmuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
  - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
  - d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła,
  - e) gospodarka odpadami – nie określono,
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych – do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – nie określono,
  - h) miejsca postojowe – 2 miejsca,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony, przy czym:
  - a) określenia wymaga sposób gospodarowania odpadami oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych,
  - b) weryfikacji wymaga sposób odprowadzania ścieków w kontekście stanowiska zarządcy sieci.

**4. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- 1) na działkach związanych z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: RIVa, RIVb,
- 2) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.



**5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**

- 1) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
  - a) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
  - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.),
  - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
  - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

**6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.**

- 1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem:
  - a) obszaru, 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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 naftowego,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- właściwym organem administracji geologicznej,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska,
- państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym,

2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Koźienicach.

Sporządził:

mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Z up. BURMISTRZA  
mgr inż. ... Pukowski  
Zastępca Burmistrza ds. Technicznych