

DECYZJA Nr 163/25
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 z późn. zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.09.2025 r. Pana Zbigniewa Sokola, ul. Starachowicka 22, 27-230 Lipie, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy,

- po uzgodnieniu:

- ze **Starostą Starachowickim** – organem właściwym w sprawach:
 - a) ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.11.2025 r.)
- w odniesieniu do ochrony terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.11.2025 r.)
- z **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** Zarząd Zlewni w Radomiu – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.11.2025 r.)
- z **Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną w Starachowicach** – organem właściwym w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.11.2025 r.)
- z **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach** – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.11.2025 r.)
- z **Centralnym Portem Komunikacyjnym** – organem właściwym w zakresie trasowania nowej linii kolejowej nr 84 na odc. Radom-Iłża-Kunów – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.11.2025 r.)

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinneego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach geodezyjnych 219/9 i 220/9, w obrębie geodezyjnym Lipie (0009), gm. Brody, dla której inwestorem jest Pan Zbigniew Sokół.

1. Rodzaj inwestycji.**1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- sposób zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędną infrastrukturą techniczną;

1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. **Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) wskaźniki intensywności wykorzystania terenu:
 - maksymalna intensywność zabudowy (*dotyczy wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*): **do 0,43** (z tolerancją do 20%)
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (*dotyczy wszystkich kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*): **od 0,10 do 0,30** (z tolerancją do 20% dla parametru) liczone do powierzchni terenu objętego decyzją,
 - udział powierzchni zabudowy: **od 0,10 do 0,15**, ww. dotyczy zabudowy liczonej do powierzchni terenu objętego decyzją,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej - zachować min. **85%** powierzchni terenu tj. powierzchni terenu objętego decyzją,

Mając na względzie, iż planowana zabudowa tyczy się wydzielonej działki inwestycyjnej o niewielkiej (0,1134 ha) powierzchni, a zidentyfikowane w obszarze analizowanym wskaźniki odnoszą się do działek ewidencyjnych, które cechują się znaczącym rozmiarem, warto zauważyć, że wskaźniki są zaniżone. W związku z czym ustala się dla terenu objętego wnioskiem wskaźniki intensywności zabudowy inne niż wartości zidentyfikowane w granicach obszaru analizy. Stwierdza się jednak, że biorąc pod uwagę wielkość terenu objętego wnioskiem oraz charakter inwestycji, przyjęte parametry nie będą miały negatywnego wpływu na odbiór przestrzeni oraz ład przestrzenny. Jednocześnie zaznacza się, że zamierzenie urbanistyczne objęte wnioskiem wpisuje się w strukturę funkcjonalno-przestrzenną otoczenia, a jego skala pozostaje proporcjonalna do wielkości działki. Zastosowanie ww. rozwiązań przestrzennych i architektonicznych pozwoli na utrzymanie prawidłowych relacji z sąsiednią zabudową, przy zachowaniu właściwych warunków użytkowych i estetycznych. W związku z powyższym w analizowanym przypadku odstępstwo od wskaźników intensywności zabudowy jest uzasadnione i nie będzie miało negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

3) ustalenia dla budynku domu jednorodzinnego wolnostojącego:

Front terenu przylega do działki nr 221, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

- a) szerokość elewacji frontowej budynku od strony frontu terenu – **13,5 m** + /- tolerancja do 20% dla parametru;

Przyjęty parametr jest o 2 m mniejszy względem średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

- b) wysokość zabudowy – **od 5,0 m do 10,0 m** (ustalona zgodnie z dopuszczeniem - par.

7 pkt 3 – tj. możliwości wyznaczenia innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy)

Przyjęty parametr jest od 1,2 m mniejszy do 3,8 m większy względem średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

- c) ilość kondygnacji nadziemnych – **od 1 do 2;**
- d) ilość kondygnacji podziemnych – **od 0 do 1;**
- e) geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki):
 - kąta nachylenia połaci dachowych – **20°-45°;**
 - układ połaci dachowych – **dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy;**
 - kierunek kalenicy – **prostopadła, równoległa lub inna w stosunku do frontu działki;**

Inwestor wnioskował o dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 20-45°. Ze względu na niewielką liczbę budynków dających możliwość porównania w obszarze analizy tut. organ przychylił się do wnioskowanej charakterystyki dachu, mimo faktu, iż podobna nie została ona jednoznacznie wykazana w granicach obszaru analizy. Uznaje się jednak, że w niewielkiej odległości, jednak wychodzącej poza ww. obszar, znajdują się budynki o wskazanych parametrach, jak również analizowane przedsięwzięcie stanowić będzie część większego zamierzenia, w którym to wartości jak wyżej zostały dopuszczone. Mając to na względzie stwierdza się, że planowana geometria dachu wpisze się w założenia ład przestrzenny na analizowanym terenie, pozwoli na utrzymanie prawidłowych relacji z sąsiednią zabudową oraz nie będzie stawała w sprzeczności z zachowaniem właściwych warunków użytkowych i estetycznych.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 stycznia 2008 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647.);
- b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotyczącą wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej. Lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej. Przewiduje się oddziaływania bezpośrednie, chwilowe na etapie realizacji inwestycji oraz stałe występujące przy eksploatacji przedsięwzięcia;
- c) projektowany obiekt **nie należy** do rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 poz. 1839, z późn. zm.). W związku z tym inwestycja **nie wymaga** postępowania administracyjnego z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

- oddziaływania na środowisko;
- d) projektowany obiekt nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Brody z dnia 16.06.2020 r., znak: ZOŚ.6220.04.2020);
 - e) teren wnioskowanej działki nie znajduje się w granicach ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
 - f) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025. poz. 960);
 - g) zabudowa charakterem, skalą, formą i rodzajem użytych materiałów winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do dobrych przykładów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz istotnych cech architektury regionalnej,
 - h) inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich.

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

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.), a teren planowanej inwestycji nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- a) zaopatrzenie w wodę – projektowaną instalacją z sieci zgodnie z wskazaniem technicznej możliwości dostaw wody nr 481/25 PWiK Starachowice, z dnia 21.08.2025 r., znak: L.dz.7353/TP/481/25/AG;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowaną instalacją z sieci zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A., z dnia 04.09.2025 r., znak: 25-I3/WZD/02961/L.dz.11095/2025;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualnym źródłem ciepła;
- d) odprowadzenie ścieków – bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe lub indywidualną oczyszczalnią ścieków;
- e) odprowadzenie wód opadowych – na teren działki;
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- g) zagospodarowanie odpadów stałych – poprzez magazynowanie w odpowiednich pojemnikach i okresowy wywóz na zorganizowane wysypisko odpadów przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną;
- h) obsługa komunikacyjna – dostęp do publicznej drogi gminnej 313002T (dz. o nr geod. 221) przez zjazd zwykły.
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania – lokalizacja miejsc do parkowania w granicach własnych działki w ilości min. 1 miejsca parkingowego (dla 1 lokalu mieszkalnego) wliczając w ten obowiązek miejsce garażowe.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane i zasady współżycia społecznego.

2.6. Warunki i wymagania odnośnie odległości od systemu przesyłowego elektroenergetycznego i systemu przesyłowego gazowego.

- 1) teren inwestycji leży w odległości większej niż:
 - a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
 - b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
 - d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej;
- 2) teren inwestycji leży w odległości większej niż:
 - a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- a) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- b) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- c) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- d) teren objęty wnioskiem znajduje się na działkach o nr 219/9 i 220/9, oznaczony jest symbolami RIVb, RV (pow. terenu inwestycji wynosi ok. 0,1134 ha).
 Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. 2024 poz. 82.).

2.8. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie do celów

- projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji;
- dokumentację projektową wraz z uzgodnieniami, wymaganymi przepisami szczególnymi złożyć we właściwym organie celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - w sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2024 poz. 726. z późn. zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji. Definicje dla określeń zastosowanych w części graficznej decyzji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji – wskazują obszar działki objęty zasięgiem zamierzonej inwestycji;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych i nie może jej przekroczyć żaden element obiektu.

Linia ta nie dotyczy urządzeń budowlanych projektowanych wraz z tym obiektem.

Uzasadnienie

Pan Zbigniew Sokół, ul. Starachowicka 22, 27-230 Lipie złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w obrębie geodezyjnym Lipie (0009), gm. Brody.

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość ustalenia warunków zabudowy.

1. Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nieznany jest termin nałożenia obowiązku jego sporządzenia, jak i termin samego sporządzenia.
2. Wnioskowana inwestycja:
 - a) stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust.1 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.
3. Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust.1 ustawy.
4. W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego:
 - zgodnie z art. 64 ust.1 ustawy dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust.3 ustawy t.j.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
 - Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z

2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014, upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Pouczenie

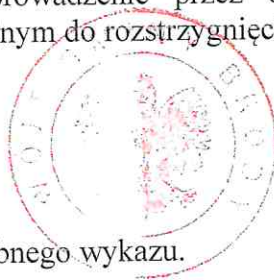
Niniejsza decyzja składa się z ustaleń stanowiących treść decyzji, części graficznej decyzji sporządzonej na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji oraz analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 powołanej na wstępie ustawy, stanowiących załącznik nr 2 do decyzji.

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona postępowania 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



Otrzymują:

1. Strony postępowania wg odrębnego wykazu.
2. A/a.

Z up. Wójta
Paweł Zioba
Sekretarz Gminy

INSPEKTOR ds. gospodarki gruntami
KIEROWNIK Referatu Planowania Przestrzennego, Geodezji i Ochrony Środowiska
Olga Olszewska
Monika Baranicka

Justyna Olszewska
Rzecznik Gminy

woj. Świętokrzyskie pow. Starachowicki
gm. *Brzeźno* obr. *20029*
m. *lipiń*
ul.
nr działki *215/9, 220/9*
plan sytuacyjny nr
skala nr *1-1000*



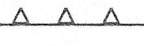
PODZIAŁ
w. Starachowicki
D.Z.
z trygonometrii re. op.
z dnia *2025-08-01*
Z up. *Wojty*
INSPEKTOR
Ryszard Drózd

mgr inż. arch. Bożena Konieczny
Uprawniony Urbanista
nr 1597 nadane przez
Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Z up. *Wojty*
Paweł Sieba
Sekretarz Gminy

min. 6 m

ZAŁĄCZNIK graficzny nr 1
do DECYZJI *163/25*
z dnia *05.10.2026r.*
Nr sprawy PB.6730.163.2025
skala 1:1000

- Legenda analizy
-  Teren objęty wnioskiem
 -  j.w. Granica obszaru oddziaływania inwestycji = linii rozgraniczającej teren inwestycji
 -  Linia zabudowy - nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi (wyznaczona graficznie)

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący działki o numerach geodezyjnych 219/9 i 220/9, położony w obrębie Lipie (0009), gmina Brody.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

-ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),

-Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

-wniosku inwestora wraz z załącznikami,

-granic obszaru analizowanego, które obejmują obszar wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek (szerokość frontu terenu od strony frontu wynosi ok. 26,90 m) w odległości ok. 80,74 m w kierunkach północnym, zachodnim i południowym wraz z rozszerzeniem do 142,56 m w kierunku wschodnim. Obszar ten rozszerzony został z zachowaniem standardów urbanistycznych, w celu umożliwienia kompleksowej i dogłębnej analizy, przy jednoczesnym zagwarantowaniu, iż analiza zabudowy znajdującej się w odległości większej niż odległość wyznaczona buforem 3-krotności frontu oraz jej wyniki nie będą miały niekorzystnego wpływu na ład przestrzenny występujący w granicach obszaru analizy. Granice te zostały wyznaczone na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic terenu i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego oraz spełniają wymagania, iż obszar analizowany wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość **frontu terenu**, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Wskazuje się, iż przy dostosowaniu granic obszaru analizowanego do granic terenu, a co za tym idzie jego rozszerzaniu, kierowano się zasadą, iż w przypadku, w którym bufor 3-krotnej odległości frontu „przecina” daną działkę ewidencyjną, staje się ona w całości, a co za tym idzie również w części wychodzącej poza pierwotny obszar analizowany, włączona w rozszerzony obszar analizowany. W związku z powyższym dostosowany obszar analizowany obejmuje powierzchnię działek ewidencyjnych, które znajdowały się w pierwotnie wyznaczonym obszarze analizowanym, w zakresie zasięgu mapy sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik do wniosku. Pozwoli to na kompleksową i spójną ocenę istniejącej oraz projektowanej zabudowy, a co za tym idzie zachowanie ładu przestrzennego.

-materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym.

Analiza zawiera część tekstową i graficzną sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Analiza w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.Obszar analizowany.

Wnioskowany teren jest niezabudowany. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest od strony północno zachodniej, zachodniej, południowo zachodniej, południowej i południowo wschodniej wnioskowanego terenu. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działek znajdują się tereny zabudowane oraz niezabudowane.

Wnioskowany teren położony jest na terenie o niskiej intensywności zabudowy oraz niskim wykorzystania terenu pod zabudowę:

-do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystane jest ok. 1,0% obszaru analizowanego;

W/w ustalono na podstawie istniejącego sposobu użytkowania budynków.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowany teren posiada dostęp do publicznej drogi gminnej 313002T (dz. o nr geod. 221) przez zjazd zwykły.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

W analizowanym obszarze uzbrojenie terenu stanowią sieci:

-wodociągowa – istniejąca, biegnąca wzdłuż drogi gminnej – ul. Słonecznej (dz. o nr geod. 221),

-energetyczne niskiego napięcia – istniejąca, biegnąca wzdłuż drogi gminnej – ul. Słonecznej (dz. o nr geod. 221),

-gazowa - istniejąca, biegnąca wzdłuż drogi gminnej – ul. Słonecznej (dz. o nr geod. 221),

Stwierdza się, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren inwestycji znajduje się na działkach o nr 219/9 i 220/9, oznaczony jest symbolami RIVb, RV (pow. terenu inwestycji wynosi ok. 0,1134 ha).

Inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. 2024 poz. 82.).

5. Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust.1 pkt 1) – tabela nr 1 tzw. parametrów do zabudowy obszaru analizowanego.

W obszarze analizy występują dla terenów MN:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 19,7 m na działce o nr ew. 265/10,
- minimalna szerokość elewacji frontowej budynku: 11,2 m na działce o nr ew. 265/6,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m na działce o nr ew. 265/9,
- minimalna wysokość zabudowy: 3,9 m na działce o nr ew. 265/7,

	Funkcja – istniejący sposób użytkowania budynków MN- mieszkaniowa jednorodzinna MN/G- zagrodowa	Wskaźnik powierzchni zabudowy wg pow. terenu do pow. zabudowanej zgodnie z mapą ew. gruntów /wskazane pow. działek/	Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywności	Szerokość elewacji frontowej budynku	Geometria dachu			
					kąt nachylenia / f /	wysokość zabudowy / g /	układ połaci / h /	kierunek gł kalenicy / i /
a	b	c	d	e	f	g ww. dotyczy budynków, gdzie wysokość liczona jest wg budynków zlokalizowanych na obszarze terenu	h	i
Średnie parametry	MN	od 0,09 do 0,19	do 0,37 oraz od 0,12	od 11,2 m do 19,7 m	30°- 40°	od 3,9 m do 8,5 m	plaski, dwuspadowy, wielospadowy	równoległa lub inna w stosunku do

			do 0,37				frontu działki lub granic bocznych działki
średnia		0,10		15,5 m		6,2 m	

5.1. Analiza parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W zakresie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje się, iż:

Forma architektoniczna budynków, ogólne gabaryty.

W obszarze analizowanym występują budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne o dachach płaskich, dwuspadowych oraz wielospadowych budynki na rzucie prostokąta lub kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

Linia zabudowy.

W obszarze analizowanym występują budynki usytuowane w różnych odległościach od zewnętrznej krawędzi drogi tworząc linie zabudowy w formie uskoku. Linia zabudowy nie jest jednoznacznie wykształcona.

Zgodnie z par. 3 Rozporządzenia w zakresie linii zabudowy:

p.3-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy

Ww. linia zabudowy spełnia wymagania ustawy o drogach publicznych.

Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego i prostej formy linii zabudowy oraz fakt, że wnioskowany teren jest usytuowany bezpośrednio przy drodze, określono dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego - obowiązująca dla inwestora linia zabudowy: nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (wyznaczone graficznie).

Przyjęto – linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (wyznaczone graficznie).

Intensywność wykorzystania terenu:

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono uwzględniając takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość (działki sąsiednie), uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ustalono go na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Powierzchnia zabudowy budynków w obszarze analizy to ok. 95-202 m².

W związku z powyższym średnia powierzchnia terenu przy wskaźnikach jn. wynosi:

- maksymalna intensywność zabudowy: **do 0,37**
- maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: **od 0,12 do 0,37**
- udział powierzchni zabudowy: **od 0,09 do 0,19**
- udział powierzchni biologicznie czynnej: **od 81% do 91%**

Przyjęto wskaźniki intensywności wykorzystania terenu:

- maksymalnej intensywności zabudowy (*dotyczy wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*): **do 0,43** (z tolerancją do 20%)
- minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (*dotyczy wszystkich kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*): **od 0,10 do 0,30** (z tolerancją do 20% dla parametru) liczone do powierzchni terenu objętego decyzją,
- udział powierzchni zabudowy: **od 0,10 do 0,15**, ww. dotyczy zabudowy liczonej do powierzchni terenu objętego decyzją,
- udział powierzchni biologicznie czynnej - zachować **min. 85%** powierzchni terenu tj. powierzchni terenu objętego decyzją,

Mając na względzie, iż planowana zabudowa tyczy się wydzielonej działki inwestycyjnej o niewielkiej (0,1134 ha) powierzchni, a zidentyfikowane w obszarze analizowanym wskaźniki odnoszą się do działek ewidencyjnych, które cechują się znaczącym rozmiarem, warto zauważyć, że wskaźniki są zaniżone. W związku z czym ustala się dla terenu objętego wnioskiem wskaźniki intensywności zabudowy inne niż wartości zidentyfikowane w granicach obszaru analizy. Stwierdza się jednak, że biorąc pod uwagę wielkość terenu objętego wnioskiem oraz charakter inwestycji, przyjęte parametry nie będą miały negatywnego wpływu na odbiór przestrzeni oraz ład przestrzenny. Jednocześnie zaznacza się, że zamierzenie urbanistyczne objęte wnioskiem wpisuje się w strukturę funkcjonalno-przestrzenną otoczenia, a jego skala pozostaje proporcjonalna do wielkości działki. Zastosowanie ww. rozwiązań przestrzennych i architektonicznych pozwoli na utrzymanie prawidłowych relacji z sąsiednią zabudową, przy zachowaniu właściwych warunków użytkowych i estetycznych. W związku z powyższym w analizowanym przypadku odstępstwo od wskaźników intensywności zabudowy jest uzasadnione i nie będzie miało negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

Parametry dla budynku domu jednorodzinnego wolnostojącego:

Front terenu przylega do działki nr 221, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Szerokość elewacji frontowej parametry od strony frontu terenu:

Szerokość – analiza patrz tabela - zgodnie z par. 6 pp.1 Rozporządzenia ustalono, że średnia szerokość elewacji frontowej obszaru analizy wynosi **15,5 m**,

Przyjęto szerokość /zgodnie z dopuszczeniem, par. 6 pp.2- tj. możliwości wyznaczenia innej szerokości elewacji zgodnie z analizą/ – **13,5 m** +/- tolerancja do 20% dla parametru.

Przyjęty parametr jest o 2 m mniejszy względem średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Wysokość zabudowy:

Wysokość – analiza patrz tabela - zgodnie z par. 7 Rozporządzenia (ustalona na podstawie średniego parametru obszaru analizy), ustalono, że średnia **wysokość zabudowy** budynków obszaru analizy wynosi **6,2 m**.

Przyjęto wysokość zabudowy – **od 5,0 m do 10,0 m** (ustalona zgodnie z dopuszczeniem - par. 7 pkt 3 – tj. możliwości wyznaczenia innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy).

Przyjęty parametr jest od 1,2 m mniejszy do 3,8 m większy względem średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 rozporządzenia:

Analiza kąta nachylenia dachu:

Istniejącą zabudowę w obszarze analizowanym tworzą budynki o zwartej bryle, na rzucie zbliżonym do prostokąta, głównie o dachach indywidualnych o kącie nachylenia 30° – 40° . Ponieważ budynki w większości są usytuowane wzdłuż dróg geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Budynki usytuowane są po kierunkach granic działek.

Przyjęto dach głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat/ **dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy** o kącie nachylenia 20° - 45° .

Analiza ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje, iż jest ona równoległa, prostopadła lub inna w stosunku do frontu działki lub granic bocznych działki.

Przyjęto główna kalenica prostopadła, równoległa lub inna w stosunku do frontu działki.

Inwestor wnioskował o dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 20° - 45° . Ze względu na niewielką liczbę budynków dających możliwość

porównania w obszarze analizy tut. organ przychylił się do wnioskowanej charakterystyki dachu, mimo faktu, iż podobna nie została ona jednoznacznie wykazana w granicach obszaru analizy. Uznaje się jednak, że w niewielkiej odległości, jednak wychodzącej poza ww. obszar, znajdują się budynki o wskazanych parametrach, jak również analizowane przedsięwzięcie stanowić będzie część większego zamierzenia, w którym to wartości jak wyżej zostały dopuszczone. Mając to na względzie stwierdza się, że planowana geometria dachu wpisze się w założenia ład przestrzennego na analizowanym terenie, pozwoli na utrzymanie prawidłowych relacji z sąsiednią zabudową oraz nie będzie stawała w sprzeczności z zachowaniem właściwych warunków użytkowych i estetycznych.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi.

- teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych,
- teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- teren inwestycji nie znajduje się w granicach ochrony głównego zbiornika wód podziemnych,
- na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Brody z dnia 16.06.2020 r., znak: ZOŚ.6220.04.2020,
- teren inwestycji znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej,
- teren inwestycji nie znajduje się w obszarze Natura 2000,
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- wielkość przedmiotowego terenu zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia,
- warunki i wymagania odnośnie do odległości od systemu przesyłowego elektroenergetycznego i systemu przesyłowego gazowego:
 - 1) teren inwestycji leży w odległości większej niż:
 - a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
 - b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
 - d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej;
 - 2) teren inwestycji leży w odległości większej niż:
 - a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):

- 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199.), 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 ustawy,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Uwaga: wskazuje się, iż ww. powinno zostać potwierdzone mapą do celów projektowych a ww. jest innym etapem postępowania administracyjnego.

- wielkość przedmiotowej działki zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

W związku z wejściem ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 1688., z dnia 24 sierpnia 2023 r.) wskazującym na konieczność ustalenia **intensywności wykorzystania terenu poprzez wskaźniki:**

- maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy liczona do powierzchni terenu objętego decyzją,
- udział powierzchni zabudowy tj. nowej zabudowy liczony do powierzchni terenu objętego decyzją,
- udział powierzchni biologicznie czynnej
- wysokości zabudowy
- geometria dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych)

na stan opracowania analizy Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa **określił, w drodze rozporządzenia,** sposoby ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych, gdzie w rozporządzeniu, należy określić wymagania dotyczące ustalania: linii zabudowy; maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy; udziału powierzchni zabudowy, *gdzie usunięto pojęcie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;* szerokości elewacji frontowej; wysokości zabudowy; *gdzie usunięto pojęcie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;* geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych); minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a nie stosuje się.

Stosuje się przepisy art. 61 ust. 5a ustawy wskazanej jw. w brzmieniu dotychczasowym.

Ustalenie warunków zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 lipca 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy.

Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Analiza zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.

*Analiza została sporządzona przez
mgr inż. arch. Bożena Konieczny*

*uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast*

mgr inż. arch. Bożena Konieczny
Uprawniony Urbanista
nr 1507 nadane przez
Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Łup Wójcicka
Przewodnicząca
Sejmiku Gminy

woj. Świętokrzyskie pow. Starachowicki
gm. *Łąka* nr. *5009*
m. *Łąka*
nr działki *219/9, 220/9*
planowa nr *1-1000*
skala nr *1-1000*





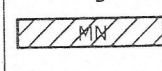
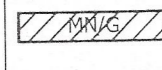
PODZIAK
w. Starachowicki
D.Z. *14* z załącznik
z oryginalnym nr. w.
o. dn. *2025-08-04*
Z. B. *RODOSTY*
INSPEKTOR
Ryszard Drózd

mgr inż. arch. Bożena Konieczny
Uprawniony Urbanista
nr 1507 nadane przez
Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Z up. Wójta
Paweł Zięba
Sekretarz Gminy

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
ZAŁĄCZNIK NR 3
do DECYZJI wg. nr sprawy PB.6730.163.2025
z dnia *05.01.2026*
skala 1:1000

Legenda analizy

-  Teren objęty wnioskiem
-  Granica analizy
-  Numer ewidencyjny działki
-  Droga gminna
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Teren zabudowy zagrodowej

