Starosta Jaworski
ul. Wrocławska 26, 59-400 Jawor
tel. +48 76 729 01 02, fax. 48 76 729 01 60
powiatjaworski.pl | ziemiajaworska.pl
powiatjaworski@powiatjaworski.pl

Jawor, dnia 22 września 2026 r.

AB.6740.134.2026.15

W nawiązaniu do pisma zarejestrowanego w kancelarii SP w Jaworze 31.07.2026 r. pod nr RPW/8605/2026 – petycji mieszkańców Osiedla Zacisze w sprawie planowanej budowy budynków na działkach 719, 720

uprzejmie informuję,

że w toku postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z elementami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, realizowana etapowo (etap I, etap II, etap III)" przewidzianego do realizacji w miejscowości Jawor na dz. nr 719 i 720, obręb 8 Zacisze, gmina Jawor, powiat jaworski, została wydana decyzja Starosty Jaworskiego nr 167/2026 z dn. 10.08.2026 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Postępowanie administracyjne w pierwszej instancji zostało zakończone, a akta sprawy zostały przekazane do organu drugiej instancji – Wojewody Dolnośląskiego, celem dalszego procedowania.

Kwestie podniesione w petycji zostały poddane analizie w toku prowadzonego postępowania. Pojęcie definicji budynku jednorodzinnego oraz zgodności rodzaju zabudowy z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyjaśnione. Zarówno rodzaj zabudowy jak i bilans powierzchni są zgodne z zapisami przytoczonego aktu prawa miejscowego. 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej tworzy zabudowę jednorodzinną. Wysokość budynków wynosi 9,0m (wymagane max. 9,0m), powierzchnia zabudowy – 25,14% powierzchni działki budowlanej (wymagane max. 50%), współczynnik intensywności zabudowy – 0,50 (wymagane max. 0,7), powierzchnia biologicznie czynna – 40,05% powierzchni działki (wymagane min. 40%), dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie, kąt nachylenia połaci dachowych 30% (wymagane dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie, kąt nachylenia 30-45%), pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową (wymagane pokrycie dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej).

Na potrzeby inwestycji zaprojektowano 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy wymaganych 12 (wymagane min. 2 miejsca postojowe na każdy budynek). Projektowane rozwiązanie spełnia zatem wymagania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowanie geokraty, jak wskazuje projektant, jest powszechną i zalecaną praktyką, która przeciwdziała powstawaniu wysp ciepła i zwiększa retencję wód opadowych. Zaprojektowana doziemna instalacja kanalizacji deszczowej odprowadzać ma ścieki deszczowe z rur spustowych oraz z wpustów drogowych i odwodnień liniowych. Obsługa komunikacyjna odbywać się ma przez 2 zjazdy zwykłe: z ul. Worcella i z ul. Reymonta, uzgodnione z zarządcą drogi. Do projektu budowlanego załączono pozytywną opinię zarządcy drogi dotyczącą obsługi komunikacyjnej inwestycji.

Sprawę prowadzi: Olga Kuśmierczyk, okusmierczyk@powiat-jawor.pl , tel. 76/7290128, pok. nr 228.

Starosta Jaworski
ul. Wrocławska 26, 59-400 Jawor
tel. +48 76 729 01 02, fax. 48 76 729 01 60
powiatjaworski.pl | ziemiajaworska.pl
powiatjaworski@powiatjaworski.pl

Projektowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego "Chełmy". Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 24 z dn. 28 listopada 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Chełmy", zakazy określone w § 3 tego aktu odnoszą się do obszaru Parku Krajobrazowego „Chełmy" i nie obejmują jego otuliny. Jednocześnie przepisy powołanego rozporządzenia nie ustanawiają w odniesieniu do obszaru otuliny dodatkowych regulacji, obowiązków, nakazów ani zakazów, których występowanie wynikałoby z samego faktu położenia nieruchomości w granicach otuliny Parku.

W związku z realizacją planowanego zamierzenia inwestycyjnego uzyskano zezwolenie na usunięcie zadrzewienia (decyzja Burmistrza Miasta Jawora nr 2/2026 z dn. 03.02.2026 r. z późniejszymi zmianami – decyzje stanowią załączniki projektu budowlanego). W decyzji stwierdzono, że w trakcie oględzin w obrębie drzew nie stwierdzono zasiedlonych gniazd ptasich. Ponadto na potrzeby inwestycji zlecono wykonanie opinii ornitologicznej pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy) objętych ochroną gatunkową. Zgodnie z ww. opinią w trakcie oględzin nie stwierdzono miejsc lęgowych ptaków ani schronień nietoperzy na żadnym z ocenianych drzew. Ponadto należy zauważyć, że przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, co wynika z obowiązujących przepisów, w szczególności Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam, że podniesione zarzuty są bezpodstawne. Inwestor spełnił wszystkie wymagania niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji, a do wniosku o jej wydanie zostały dołączone wszystkie dokumenty wymagane przepisami prawa.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaganiami ochrony środowiska oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami techniczno-budowlanymi. Projekty są kompletne i zawierają wymagane opinie, uzgodnienia oraz pozwolenia. Ponadto projektant oraz osoby sporządzające projekty posiadają wymagane uprawnienia oraz są członkami właściwych izb samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa.

Po dokonaniu wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a także mając na względzie obowiązujące przepisy prawa, podtrzymuję stanowisko, że w przedmiotowej sprawie zostały spełnione wszystkie ustawowe przesłanki do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnej z wnioskiem inwestora.

WICESTAROSTA
Stanisław Laskowski

Otrzymują:
1. Adresat,
2. AB aa.

Sprawę prowadzi: Olga Kuśmierczyk, okusmierczyk@powiat-jawor.pl , tel. 76/7290128, pok. nr 228.