

Znak: FIP.6730.2.62.2023.GJ4

DECYZJA Nr 2.62.2023
o ustalenie warunków zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku złożonego do Urzędu Gminy we Włoszczowie w dniu 31.08.2023 r. przez

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji:

budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną i niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o numerach ewidencyjnych 189 i 190 w miejscowości Nieznanowice, gm. Włoszczowa w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

1. Funkcja budynków (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): budynki mieszkalne jednorodzinne (sekcja 1 dział 11 grupa 111).

2. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalone po analizie przeprowadzonej 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 ze zm.):

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków w terenie inwestycji: 10 m od pasa drogowego drogi gminnej,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 18% terenu inwestycji,
- teren biologicznie czynny: minimum 55% terenu inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej budynków: od 10 m do 16 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki budynków: od 2,2 m do 6,5 m,
- wysokość głównej kalenicy budynków: od 6 m do 10 m,
- geometria dachu głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- szerokość drogi wewnętrznej: min. 6 m, przy czym należy zachować trójkąty widoczności na włączeniu z drogą gminną oraz należy zakończyć ją placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

- zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Powiatu Włoszczowskiego inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb IVa, IVb i V klasy bonitacyjnej. Nie wymaga on uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia 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 2022 r., poz. 2409 ze zm.), ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają grunty rolne położone na glebach I-III klasy bonitacyjnej,
- badając inwestycję pod kątem zakwalifikowania jej do jednej z kategorii inwestycji, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach położonych w formach ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Teren planowanej inwestycji położony jest we Włoszczowsko-Jędrzejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a więc w formie ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie przyrody. Z bilansu terenu wynika, że teren, zabudowy zajmować będzie powierzchnię 0,7753 ha. W związku z tym planowana zabudowa stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Gminy Włoszczowa wydał decyzję w dniu 09.05.2023 r., znak: MRO.6220.6.2023.IJP3 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

- teren inwestycji położony jest we Włoszczowsko-Jędrzejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego zasady ochrony reguluje uchwała Nr XXXV/619/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Włoszczowsko-Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2013 r. poz. 3311). Zakazy wynikające z uchwały sejmiku województwa świętokrzyskiego nie dotyczą przedmiotowej inwestycji, ponieważ powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu inwestycji wynosi min. 55% powierzchni terenu inwestycji. Tak, więc zachowane zostało minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach objętych liniami rozgraniczającymi - zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 uchwały Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego. Ustalenia decyzji nie naruszają również działań na terenie obszaru w zakresie czynnej ochrony ekosystemów,
- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478),
- teren inwestycji położony jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych GZWP Nr 408 Niecka Miechowska (część NW), w granicach którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

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

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Gminy Włoszczowa.

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę: projektowanymi przyłączami z sieci wodociągowej, zgodnie z pismem Włoszczowskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 19.06.2023 r., znak: TE.4130.1.33.2023,
 - odprowadzenie ścieków bytowych: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do projektowanych indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowanymi przyłączami z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Kielce z dnia 11.08.2023 r., znak: 23-12/WZD/00592/ L. dz. 10736/2023,
 - zagospodarowanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji..
- Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: droga gminna. W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, inwestor zobowiązany jest zaprojektować i zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postoju samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie

mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny, które należy zrealizować w granicach terenu inwestycji.

3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego, stanowiącego jeden z załączników do wniosku o pozwolenie na budowę, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

3.6. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych: teren planowanej inwestycji położony jest poza terenami górniczymi. W związku z czym planowana inwestycja nie podlega wymogom wynikających z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633). Ponadto w granicach obszaru inwestycji nie występują udokumentowane złoża kopalin mineralnych, tereny narażone występowaniem ruchów masowych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego we Włoszczowie w skali 1: 1000, linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A stanowiącą załącznik graficzny do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Uzasadnienie

Decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wpłynął do Burmistrza Gminy Włoszczowa od Pani Agaty Piechota.

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, który powinien zawierać: określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 (w przedmiotowej sprawie Wnioskodawca przedłożył mapę zasadniczą w skali 1: 1000), charakterystykę inwestycji zawierającą określenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyki zabudowy w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej oraz określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Wniosek inwestora spełniał wymagania stawiane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym mógł być przedmiotem rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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; (zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.);
- 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 znajdzie się w obszarze:
 - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jak wynika z art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagania dotyczące ustalania linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości jej górnej krawędzi i geometrii dachu określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., 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 ze zm.).

W granicach wyznaczonego obszaru analizowanego przeprowadzono stosowną analizę, pod kątem łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kontynuacja funkcji:

teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):

ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od pasa drogowego drogi gminnej zgodna jest z przepisami ustawy o drogach publicznych oraz nawiązuje do zabudowy na działkach sąsiednich.

Wyznaczenie terenu biologicznie czynnego:

rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w § 2 ust. 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej wielkości terenu biologicznie czynnego. Z kolei treść rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Mając więc na względzie ochronę roślinności trwałej i sezonowej oraz umożliwiającej im wegetację i życie zwierząt, wnioskodawca realizując plany inwestycyjne powinien urządzić co najmniej 55% powierzchni terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny.

Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (na podstawie § 5 rozporządzenia):

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi. Wskaźniki powierzchni zabudowy działek w obszarze analizowanym wahają się od 11% do 18%, w związku z tym wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, dla terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji, został ustalony do 18%, jako maksymalny wskaźnik wynikający z obszaru analizowanego.

Szerokość elewacji frontowej (na podstawie § 6 rozporządzenia):

w obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 7,5 m do 15 m. Ustalono szerokość elewacji frontowej planowanych budynków od 10 m do 16 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej planowanych budynków będących przedmiotem inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (na podstawie § 7 rozporządzenia):

w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości elewacji frontowej od 2,5 m do 10 m. Tak, więc ustalona wysokość planowanych budynków od 2,2 m do 6,5 m nie odbiega od parametrów istniejącej zabudowy występującej w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie wysokości kalenicy:

w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości do kalenicy do 10 m. Tak, więc ustalona wysokość planowanych budynków od 6 m do 10 m nie odbiega od parametrów istniejących budynków występujących w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie geometrii dachu (na podstawie § 8 rozporządzenia):

istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°. Dla planowanych budynków ustalono dach dwuspadowy lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

Jak wynika z powyższego w przedmiotowej sprawie warunki art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

Odnosząc się do warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

- wnioskowany do zabudowy teren posiada dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.),
- dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza tych przepisów. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne bezpośrednio związane z przedmiotem inwestycji:
 - ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.); planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej,
 - ustawę 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 ze zm.) wraz z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); planowana zabudowa stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia - decyzja taka została wydana,
 - ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336); teren planowanej inwestycji położony jest w Włoszczowsko-Jędrzejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a planowana inwestycja nie koliduje z zasadami w nim obowiązującymi,
 - ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), teren objęty warunkami zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
 - ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633); teren inwestycji położony jest poza ustanowionymi terenami górniczymi oraz udokumentowanymi złożami kopalin mineralnych,
 - ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza formami ochrony,
 - ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478); teren inwestycji położony jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Tak, więc stwierdza się na podstawie powyższego, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki, o których mowa powyżej i może być przedmiotem realizacji na warunkach określonych w decyzji.

Zgodnie z art. 56 ustawy w związku z art. 64 ust. 1 nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy i nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1, ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania projekt decyzji został uzgodniony:

- 1) ze Starostą Włoszczowskim w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych – postanowienie z dnia 05.10.2023r., znak: ROL.673.206.2023.MO,
- 2) ze Starostą Włoszczowskim w odniesieniu do ochrony terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- 3) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim,
- 4) z Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego w Kielcach (Geologiem Wojewódzkim) w odniesieniu do ochrony udokumentowanych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych, którzy nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za dokonanie uzgodnienia
- 5) z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Kielcach, która nie zajęła stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za dokonanie uzgodnienia.

Organ ustalający warunki zabudowy jest zarazem organem uzgadniającym projekt decyzji z właściwym zarządcą drogi, stosownie do przepisu art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia pozostałych uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 nie dotyczy przedmiotowej inwestycji bowiem nie znajduje się ona na obszarach w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Po poinformowaniu stron postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, nie wniesiono uwag, zastrzeżeń i wniosków do zebranego materiału dowodowego.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wnioski inwestora.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Kozieła, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

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).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.).

Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Włoszczowa w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gminy Włoszczowa oświadczenia o zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Gminy Włoszczowa decyzji o ustalenie 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. Do powyższego 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 wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy Włoszczowa.

Załączniki: Nr 1 - graficzny w skali 1 : 1000,

Nr 2 - wyniki analizy (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania
wg odrębnego wykazu
- 2) a/a

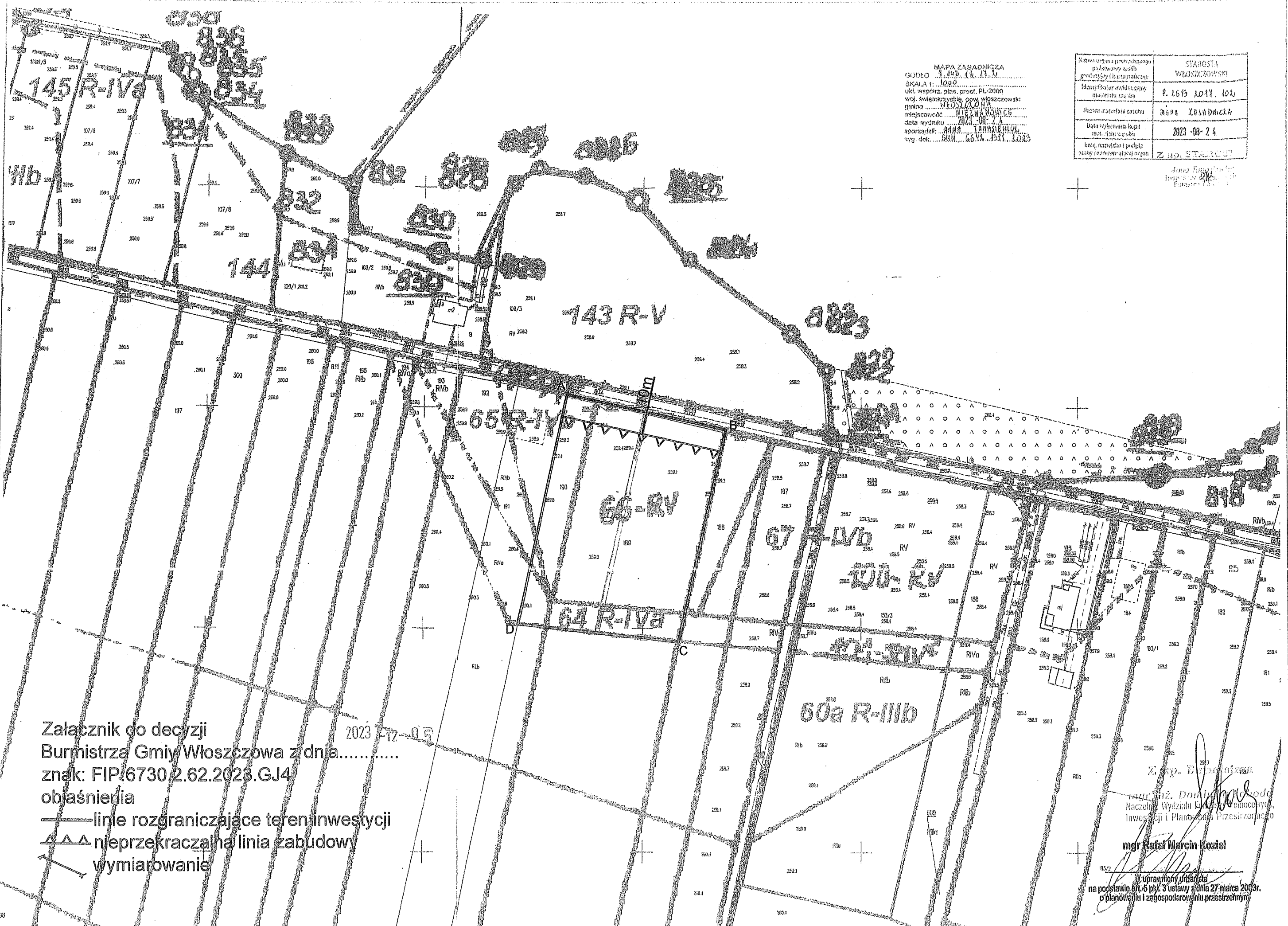
Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Koziela, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt. 3 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej
zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej
z dnia 16.11.2006r. (Dz.U. z 2022r. poz. 2142 ze zm.)



Z. rzp. Burmistrza

mgr inż. Danuta Górska
Naczelnik Wydziału Technicznych, Komunikacyjnych,
Inwestycyjnych i Planowania Przestrzennego



MAPA ZASADNICZA
 GUDŁO 1.107.14.11.2
 SKALA 1:1000
 ukł. współrz. płas. proj. PI-2000
 woj. świętokrzyskie, pow. włoszczowski
 gmina WĘDZICZÓW
 miejscowość NIEMANOWICE
 data wydruku 2023-08-24
 sporządził: ADNA JANASZEWICZ
 wyg. dok. GUN 66.12.1031.1033

Nazwa organu prowadzącego państwową służbę geodezyjną i kartograficzną	STAROSTA WŁOSZCZOWSKI
Identyfikator wydruku mapy i numer katastru	P. 1615 1014.104
Nazwa materiału zasobu	MAPA KADASTROWA
Data wykonania kopii mapy i jej zasobu	2023-08-24
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z. W. STANISŁAW

Anna Janaszewicz
 Inżynier Geodezji
 Państwowej Służby Geodezyjnej i Kartograficznej

Załącznik do decyzji
 Burmistrza Gminy Włoszczowa z dnia.....
 znak: FIP.6730.2.62.2023.GJ4
 objaśnienia

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ↔ wymiarowanie

2023-12-05

Z. W. STANISŁAW
 mgr inż. Dominik J. Jędrzejko
 Naczelnik Wydziału Geodezji, Inwestycji i Planowania Przestrzennego

mgr Rafał Marcin Kozieł

uprawniony urzędnik
 na podstawie art. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

do decyzji o warunkach zabudowy polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną i niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o numerach ewidencyjnych 189 i 190 w miejscowości Nieznanowice, gm. Włoszczowa w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

1. Funkcja budynków (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): budynki mieszkalne jednorodzinne (sekcja 1 dział 11 grupa 111).

2. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków w terenie inwestycji: 10 m od pasa drogowego drogi gminnej,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 18% terenu inwestycji,
- teren biologicznie czynny: minimum 55% terenu inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej budynków: od 10 m do 16 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki budynków: od 2,2 m do 6,5 m,
- wysokość głównej kalenicy budynków: od 6 m do 10 m,
- geometria dachu głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- szerokość drogi wewnętrznej: min. 6 m, przy czym należy zachować trójkąty widoczności na włączeniu z drogą gminną oraz należy zakończyć ją placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

4. Dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej.

5. Uzbrojenie terenu: istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji.

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

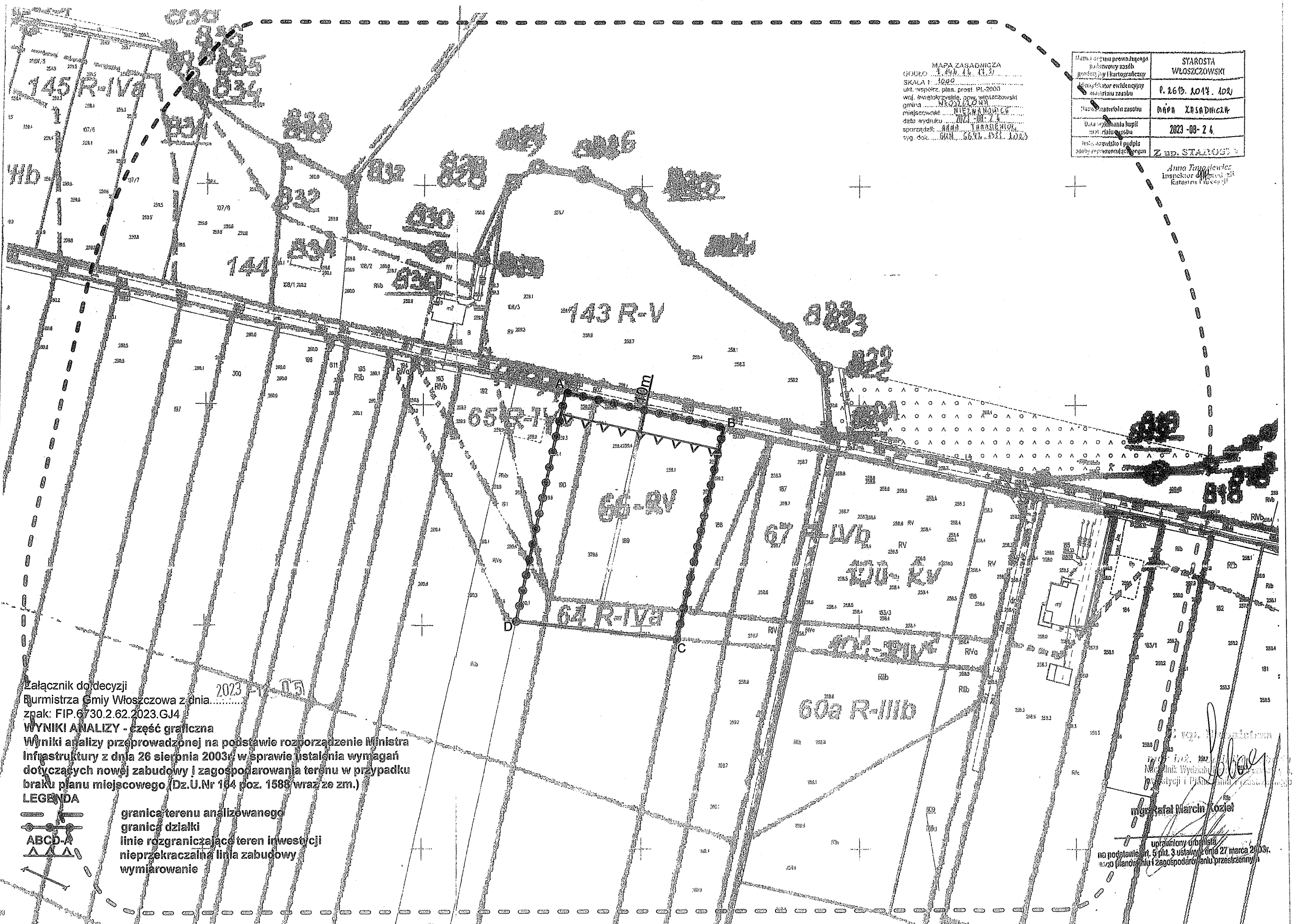
7. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - terenu lokalizacji inwestycji nie dotyczą ograniczenia i zakazy dotyczące potrzeby ochrony zdrowia i dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej a także ochrony środowiska i przyrody określone w przepisach szczególnych.

8. 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, 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.

Na tej podstawie można jednoznacznie stwierdzić, że wyniki niniejszej analizy wykazały, że znajdująca się w granicach obszaru analizowanego zabudowa pozwala na określenie dla planowanej inwestycji wymagań w zakresie kontynuacji funkcji tj. gabarytu, formy architektonicznej, wskaźników zabudowy oraz linii zabudowy, bez naruszania ładu przestrzennego przy równoczesnym spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych, a zatem może być przedmiotem ustalenia warunków zabudowy, zgodnie z wnioskiem inwestorskim.

Z. w.p. Burmistrz
mgr Luk. Dobijański
Naczelnik Wydziału Pomocy Społecznej,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego



MAPA ZASADNICZA
 GOSDRO 1:400 1:1:1
 SKALA 1:1000
 ul. Współrz. płas. prost. PL-2000
 woj. świętokrzyskie, pow. włoszczowski
 gmina NIEZWAŃCÓW
 miejscowość NIEZWAŃCÓW
 data wydruku 2023-08-24
 sporządził: ANNA TAJASIEWICZ
 syg. dok. 648 5602 D31.1003

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WŁOSZCZOWSKI
Nazwa materialu zasobu	P. 2.6.13. 1014. 10A
Data wydania kopii materialu zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wydania kopii materialu zasobu	2023-08-24
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

Anna Tajasiewicz
 inspektor ds. geodezji i
 katastru i planowania

Załącznik do decyzji
 Burmistrza Gminy Włoszczowa z dnia 2023-08-05
 znak: FIP.6730.2.62.2023.GJ4

WYNIKI ANALIZY - część graniczna
 Wyniki analizy przeprowadzonej na podstawie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz.U.Nr 164 poz. 1588 wraz ze zm.)

LEGENDA

- granica terenu analizowanego
- granica działki
- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie

granica terenu analizowanego
 granica działki
 linie rozgraniczające teren inwestycji
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 wymiarowanie

mgr Rafał Marcin Kozieł
 uprawniony do projektowania
 na podstawie art. 5 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
 o zawodności i zagospodarowaniu przestrzennym