

Znak: FIP.6730.2.85.2024.GJ4

DECYZJA Nr 2.85.2024
o ustalenie warunków zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 59 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku złożonego do Urzędu Gminy we Włoszczowie w dniu 21.11.2024 r. przez

USTALAM

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

budowa szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o numerze ewidencyjnym 77 w miejscowości Łachów, 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 zabudowy przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116):

- linia zabudowy dla budynków w granicach terenu inwestycji: nie ustala się;
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,54;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,54;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,04;
- udział powierzchni zabudowy: do 27% powierzchni działki;
- szerokość elewacji frontowej budynków: od 8 m do 15 m;
- wysokość zabudowy: od 6,5 m do 9 m;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe lub/i wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- projektowany kierunek głównej kalenicy: prostopadły względem frontu działki lub granic bocznych działki;
- 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 Włoszczowskiego inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb IVa, IVb, V i VI 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), 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.) tiret pierwsze do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta 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 2,0900 ha. W związku z tym planowana zabudowa stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego Burmistrz Gminy Włoszczowa w dniu 07.10.2024 r. wydał decyzję znak: MRO.6220.13.2024.IJP3 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Na etapie projektowania i realizacji planowanej inwestycji obowiązują warunki zawarte w cytowanej wyżej decyzji środowiskowej,

- 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. 50% 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, inwestorzy zobowiązani są we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087),
- inwestycja powinna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087),
 - uchwale Nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2020 r. poz. 2616),
- 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 2024 r., poz. 1292). 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:
 - dostęp do wody: projektowanymi przyłączami z sieci wodociągowej, zgodnie z pismem Włoszczowskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 08.11.2024 r., znak: TE.4130.1.77.2024,
 - odprowadzenie ścieków bytowych: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - dostęp do energii elektrycznej: projektowanymi przyłączami z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-

Kamienna Rejon Energetyczny Kielce z dnia 31.10.2024 r., znak: 24-I2/WZD/01003/ L. dz. 14106/2024,

- zagospodarowanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - gromadzenie odpadów: zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Włoszczowa z uwzględnieniem ich segregacji,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą przy zastosowaniu rozwiązań indywidualnych z wykorzystaniem instalacji ekologicznych.
- Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: poprzez drogę wewnętrzną będącą w zarządzie Gminy Włoszczowa. W ramach inwestycji, inwestorzy zobowiązani są zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postoju samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden budynek mieszkalny, realizowane na terenie 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 2024 r. poz. 1290). 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

Dla terenu objętego wnioskiem inwestorów 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 Wnioskodawcy przedłożyli 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 inwestorów 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.

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. Zgodnie z definicją wynikającą z § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):

w przedmiotowej sprawie odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Wyznaczenie maksymalnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,25 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,25 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,01 do 0,04. W związku z tym ustalona została minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,04 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wskaźnik powierzchni zabudowy tych działek wynosi od 14% do 27%. W związku z tym udział powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony do 27% powierzchni

działki, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej:

w obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 7 m do 34 m. W związku z tym, ustalono szerokość elewacji frontowej planowanych budynków od 8 m do 15 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej planowanych budynków nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wyznaczenie wysokości zabudowy:

w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 4 m do 10 m. W związku z tym, ustalono wysokość planowanych budynków od 6,5 m do 9 m jako wielkość nie zakłócającą ładu przestrzennego i nawiązującą do wysokości budynków położonych w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie geometrii dachu:

istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°. Dla planowanych budynków ustalone zostały dachy dwuspadowe lub/i wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 50% do 100% powierzchni działki. W związku z tym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony do 50%, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

W ramach inwestycji, inwestorzy zobowiązani są zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postojowych samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, które należy zlokalizować w granicach terenu inwestycji.

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; poprzez drogę wewnętrzną,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320); 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) 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 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia została wydana,
 - ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478); teren planowanej inwestycji położony jest we 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), 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 2024 r., poz. 1290); 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292); teren inwestycji położony jest poza formami ochrony,
- ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087); 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 27.12.2024, znak: ROL.673.353.2024.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,
- 5) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Włoszczowie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, 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,
- 6) 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. 5c 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 inwestorów.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Koziela, 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).

Wnioskodawcy, 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 2024 r., poz. 725 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.

Przed upływem 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 - analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierająca część tekstową,

Otrzymują:

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

Z up. Burmistrza

inż. Paweł Juzoń

Naczelnik Wydziału Funduszy Pomocowych,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego



Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Koziela, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 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 2023r. poz. 2111 ze zm.)

Załącznik Nr 2 do decyzji Burmistrza Gminy Włoszczowa Nr 2.85.2024 z dnia 05.02.2025, znak: FIP.6730.2.85.2024.GJ4

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzona na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 59 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), zwanej dalej "ustawą",
- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), zwanym dalej "rozporządzeniem",
- wniosku złożonego do Urzędu Gminy we Włoszczowie w dniu 21.11.2024 r.

dla inwestycji polegającej na:

budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

przewidzianej do realizacji:

na części działki o numerze ewidencyjnym 77 w miejscowości Łachów, gm. Włoszczowa.

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje,
2. właścicielami działki o numerze ewidencyjnym 77 w miejscowości Łachów, gm. Włoszczowa są osoby fizyczne,
3. wyznaczenie obszaru analizowanego:
zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizowanej sprawie, za front działki przyjęto jej część, która przylega do drogi wewnętrznej będącej w zarządzie Gminy Włoszczowa, ponieważ z tej drogi odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren inwestycji. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego we Włoszczowie. Mapa ta zgodna jest z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy. Kontynuacja istniejącej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech charakterystycznych i urbanistycznych wyraża zasadę „dobrego sąsiedztwa”, uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do cech zagospodarowania sąsiedniego. Jej celem jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
4. działka o numerze ewidencyjnym 77 w miejscowości Łachów, gm. Włoszczowa
 - a) zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) posiada dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną,
 - c) istniejące uzbrojenie zapewnia wyposażenie terenu inwestycji, działka ma dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej,
5. funkcja i sposób zagospodarowania działek sąsiednich - w granicach obszaru objętego analizą zlokalizowane są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na którą składają się budynki mieszkalne,
 - b) niezabudowane tereny rolnicze.

Wyniki analizy

Kontynuacja funkcji:

teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń. Zgodnie z definicją wynikającą z § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):

w przedmiotowej sprawie odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Wyznaczenie maksymalnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,25 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,25 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,01 do 0,04. W związku z tym ustalona została minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,04 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wskaźnik powierzchni zabudowy tych działek wynosi od 14% do 27%. W związku z tym udział powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony do 27% powierzchni działki, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej:

w obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 7 m do 34 m. W związku z tym, ustalono szerokość elewacji frontowej planowanych budynków od 8 m do 15 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej planowanych budynków nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wyznaczenie wysokości zabudowy:

w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 4 m do 10 m. W związku z tym, ustalono wysokość planowanych budynków od 6,5 m do 9 m jako wielkość nie zakłócającą ładu przestrzennego i nawiązującą do wysokości budynków położonych w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie geometrii dachu:

istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°. Dla planowanych budynków ustalone zostały dachy dwuspadowe lub/i wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 50% do 100% powierzchni działki. W związku z tym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony do 50%, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

W ramach inwestycji, inwestor zobowiązany jest zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postojowych samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, które należy zlokalizować w granicach terenu inwestycji.

Ponadto:

- 1) istniejące uzbrojenie zapewnia wyposażenie terenu inwestycji w energię elektryczną i wodę;
- 2) zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Włoszczowskiego inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb IVa, IVb, V i VI 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), 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;
- 3) w sprawie analizowano następujące przepisy odrębne z którymi planowane zagospodarowanie działki nie koliduje z:
 - a) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.); teren planowanej inwestycji położony jest we Włoszczowsko-Jędrzejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a planowana inwestycja nie koliduje z zasadami w nim obowiązującymi,
 - b) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 320) - teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. poprzez drogę wewnętrzną będącą w zarządzie Gminy Włoszczowa,
 - c) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) - teren położony jest poza obszarami chronionymi z mocy ustawy,
 - d) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633) - teren położony jest poza terenami górniczymi,
 - e) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087), teren inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza strefami ujęć wód,
 - f) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowana inwestycja została wymieniona w rozporządzeniu jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

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 4 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.

Wnioskowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie określonego 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). 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.) 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 2,0900 ha. W związku z tym planowana zabudowa stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego Burmistrz Gminy Włoszczowa w dniu 07.10.2024 r. wydał decyzję znak: MRO.6220.13.2024.IJP3 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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.

Teren objęty wnioskiem znajduje się:

- 1) poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- 2) poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Planowana inwestycja zgodna jest z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym może być przedmiotem inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestorskim o ustalenie warunków zabudowy.

Część graficzną analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 z zasobów Starostwa Powiatowego we Włoszczowie.

Analizę sporządził mgr Rafał Kozieł, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm).

op. Burmistrza

Paweł Juzoń

zastępca Burmistrza, Zarządu Miasta Funduszy Pomocowych,
inwestycji i Planowania Przestrzennego

WYKAZ WŁAŚCICIELÓW
 Nazwa i adres właściciela
 Adres nieruchomości
 Data wyznaczenia
 Wzrost i data urodzenia
 Podpis
 Miejsce i data sporządzenia

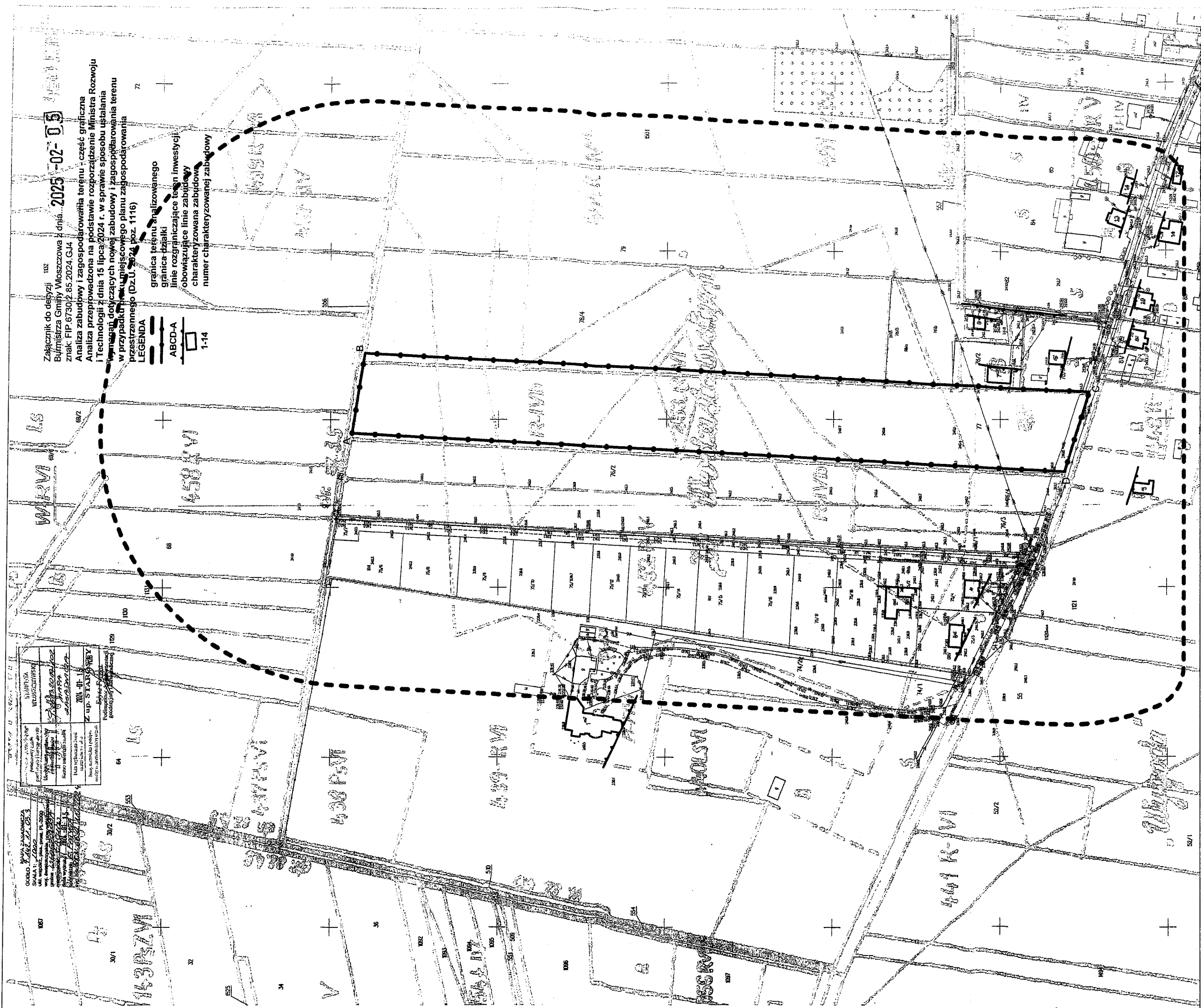
WŁAŚCICIEL	WZROST	DATA URODZENIA	DATA WYZNACZENIA	DATA SPORZĄDZENIA
...

Złącznik do decyzji 102
 Burmistrza Gminy Wioszczowa z dnia 2025-02-03
 znak: FIP.67302.85.2024.G.14

Analiza zabudowy i zagospodarowania terenu - część graniczna
 Analiza przeprowadzona na podstawie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku przekroczenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024, poz. 11146)

LEGENDA
 ——— granica terenu analizowanego
 ——— granica działki
 ——— linie rozgraniczające teren inwestycji
 ——— obowiązujące linie zabudowy
 ——— charakterystyczna zabudowa
 ——— numer charakterystycznej zabudowy

ABCD-A
 1-14



Z up. Burmistrza

inż. Paweł Juzoń

Naczelnik Wydziału Funkcyjno-Pomocowy:
Inwestycji i Planowania Przestrzennego

mgr Rafał Marcin Koziet

uprawiony w wydziale
 podpisane art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym