

Znak: IGPOS.6730.11.2022

DECYZJA Nr 4/2023
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów 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 (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.) – po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła w dniu 03.11.2022r. [REDAKTOWANE], będąca pełnomocnikiem [REDAKTOWANE], w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na działce oznaczonej nr ewid. 536/3 w obrębie Miedziana Góra, gm. Miedziana Góra.

WÓJT GMINY MIEDZIANA GÓRA

ustala

warunki zabudowy dla inwestycji będącej przedmiotem wniosku.

1. Rodzaj inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej nr ewid. 536/3 w obrębie Miedziana Góra, gm. Miedziana Góra.

Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225);
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustala się od 0,01 do 0,12;
- Ze względu na znaczną odległość planowanej inwestycji od drogi publicznej nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- Ustala się gabaryt budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych);
- Ustala się szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 10,0m do 12,0m;
- Ustala się wysokość do okapu budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 4,0m do 5,0m n.p.t.;
- Ustala się wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w kalenicy od 8,0m do 9,0m n.p.t.;
- Geometria dachu (kąt nachylenia dachu i układ połączeń dachowych, a także kierunek kalenicy) - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połączeń od 25° do 45°; przy poddaszu użytkowym dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami/facjatkami, które nie mogą zajmować więcej niż połowa długości połączenia dachowej; kalenica główna prostopadła lub równoległa do granicy bocznej lub frontowej działki;
- Ustala się powierzchnię biologicznie czynną na min. 30% terenu inwestycji.

2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren inwestycji znajduje się w zasięgu Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (S-OOChK) wyznaczonego uchwałą Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. (Dz. Urz. Woj. Święt., poz. 3154 z

dnia 25.11.2014r.), stanowiącego otulinę Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza zakazów przewidzianych dla tych obszarów i nie stoi w sprzeczności z regulacjami przewidzianymi dla ww. obszarów, a co za tym idzie, nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze obszaru chronionego.

Teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu innego obszaru form ochrony przyrody.

- Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1071).
- Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 840).
- W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych, przedmiotu archeologicznego, lub odkrycia wykopaliska należy niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, a obiekt równocześnie ochronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
- Zapotrzebowanie na wodę – na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na tereny zielone własnej działki.
- Usuwanie nieczystości stałych – poprzez gromadzenie ich w pojemnikach zlokalizowanych na działce w miejscu określonym w projekcie zagospodarowania działki i okresowy wywóz na składowisko odpadów na warunkach określonych przez zarządcę wysypiska/Gminę.
- Pośredni dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z drogi wojewódzkiej (dz. nr ewid. 16/2, obręb Kostomłoty Drugie) poprzez działkę 2846/2, obręb Kostomłoty Drugie (służebność gruntowa polegająca na prawie do przejazdu i przechodu pasem gruntu stanowiącym drogę leśną – na podstawie Aktu notarialnego z dnia 05.04.2018r.).
- Zapewnić min. 1 miejsce postojowe na samochód osobowy w granicach terenu inwestycji na każdy budynek mieszkalny.
- Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.
- Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskana stosownych uzgodnień decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.
- Inwestor winien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.).
- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- Na podstawie ustawy Prawo wodne zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych (art. 192 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3) oraz w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne (art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a, 4).

W przypadku ewentualnego uszkodzenia sieci drenarskiej, celem zapewnienia jej funkcjonowania, inwestor będzie zobowiązany do jej naprawienia we własnym zakresie i na własny koszt. Przerwane (uszkodzone) rurociągi drenarskie należy naprawić odcinkami rur PCV odpowiedniej średnicy z zachowaniem spadku. Jest to niezbędne do prawidłowego funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej. Równocześnie inwestor będzie zobowiązany do ponoszenia odpowiedzialności materialnej za ewentualne szkody (powstanie wybić, podtopień budynków i terenów przyległych) wynikłe z powodu nienaprawienia (bądź nieprawidłowego naprawienia) uszkodzonych rurociągów drenarskich.

2.5. *Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1072 z późn. zm.).

Uzasadnienie:

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek złożyła do Wójta Gminy Miedziana Góra **Pani Aleksandra Bryl, będąca pełnomocnikiem Pani Anny Korzeniec.**

Wniosek określał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2, ustawy 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 w/w ustawy. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 tej ustawy.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto, po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem:

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, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, a także w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wyniki analizy w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dokonanej w obszarze analizowanym, wyznaczonym wokół nieruchomości objętej wnioskiem, wykazały, że znajdująca się w jego granicach zabudowa pozwala na określenie dla projektowanego budynku wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytu i formy architektonicznej.

Dopuszczono zwiększenie wskaźników gabarytowych zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora ze względu na możliwość funkcjonalnego zaprojektowania budynku. Zmiany te nie wpłyną w istotny sposób na ład przestrzenny okolicy, a pozwolą dostosować budynki do współczesnych standardów funkcjonalnych i jakościowych.

Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi ustalono, że realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawowych, a zwłaszcza:

- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 916 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 840),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1071).

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania działań związanych z prowadzeniem prac budowlanych.
 3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 5. Decyzja niniejsza za wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) i przepisami techniczno – budowlanymi m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 6. Celem uzyskania pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Powiatu Kieleckiego – Wydział Architektury i Budownictwa, łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.).
 7. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ma prawo do wniesienia żądania o wymierzenie kary pieniężnej w przypadku niewydania przez organ decyzji w terminie określonym w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do terminów, o których mowa powyżej, 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.
 8. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
 - inny wnioskodawca uzyska na danym terenie pozwolenie na budowę,
 - dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji.
- Ewentualne wygaśnięcie niniejszej decyzji stwierdza Wójt Gminy Miedziana Góra, w drodze decyzji.
9. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w Kielcach, za pośrednictwem Wójta Gminy Miedziana Góra, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia.

10. Zgodnie z art. 127a ustawy Kodeksu Postępowania Administracyjnego: 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 część graficzna decyzji o warunkach zabudowy

Załącznik Nr 2 analiza urbanistyczno – architektoniczna (cz. tekstowa+cz.graficzna)



Wójt Gminy Miedziana Góra

Z up. Wójta
Piotr Buras
Zastępca Wójta

Otrzymują:

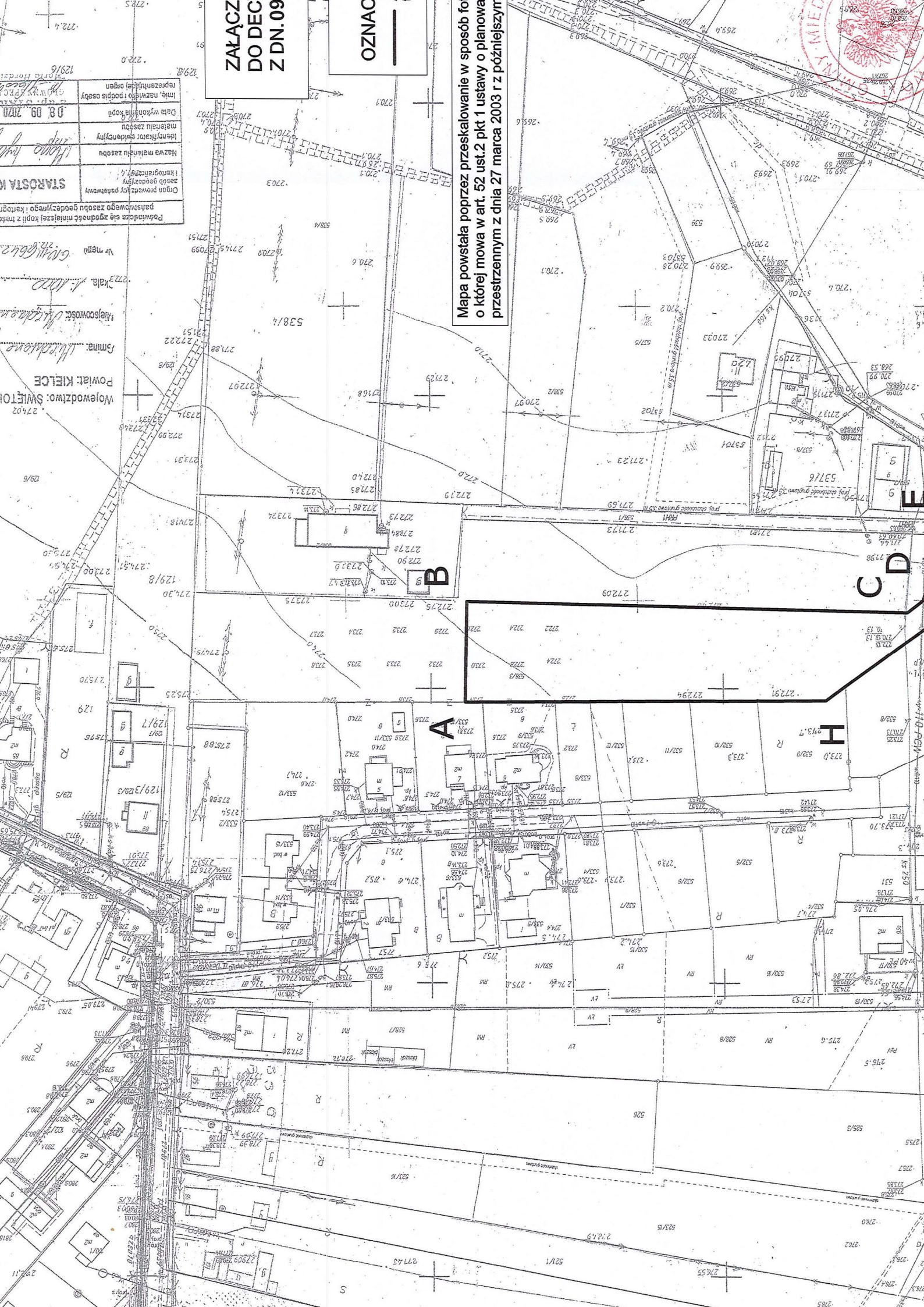
1. [redacted] pełnomocnik
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a.

Sporządził:

mgr inż. arch. Grzegorz Zarzycki
Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów w Kielcach
Nr Ew. SW-0160, nr upr. SW 45/2008

Opracowanie:

ZIK Studio Architektury i Urbanistyki
ul. Zagnańska 71A, 25-558 Kielce
biuro@zikstudio.pl
tel. 502-236-301



ZAŁĄCZNIK
DO DECYZJI
Z DN. 09.09.2010

OZNACZENIE

Mapa powstała poprzez przekształcanie w sposób
o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r z późniejszymi zmianami

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Gminy Świętokrzyskie
Nazwa mapy	Mapa
Identyfikator ewidencyjny	129/6
Data wykonania kopii	08.09.2010
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	[Signature]

Województwo: ŚWIĘTOKRZYSKIE
Powiat: KIELCE
Gmina: Świętokrzyskie
Miejscowość: Świętokrzyskie
Katastrum: 129/6

Znak: IGPOS.6730.11.2022

ANALIZA funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej nr ewid. 536/3 w obrębie Miedziana Góra, gm. Miedziana Góra.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), wokół terenu, którego dotyczy wniosek wyznaczono stosowny obszar analizy architektoniczno – urbanistycznej zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy. Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

1. Sprawdzenie łącznego spełnienia warunków określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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:* sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie:

a) **funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – planowana inwestycja spełnia wymóg kontynuacji funkcji na obszarze analizowanym. W terenie analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

b) **cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- forma architektoniczna obiektów budowlanych i ich gabaryty - na obszarze analizowanym występują: budynki mieszkalne jednorodzinne jedno i dwukondygnacyjne z dachami dwu i wielospadowymi;
- geometria dachu – w analizowanym obszarze kąt nachylenia połaci dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi dla dachów dwu i wielospadowych od 15° do 45°; układ kalenicy równoległy lub prostopadły do granic frontowych lub bocznych działek;
- wysokość głównej kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wysokości od 5,5m do 10,5m;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – okapy dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wysokości od 3,0m do 6,5m (średnia wartość 4,2m);
- ze względu na znaczną odległość planowanej inwestycji od drogi publicznej nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,13 do 0,27 (średnia wartość 0,17);
- szerokość elewacji frontowej – budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach sąsiednich od 4,5m do 16,0m (średnia wartość 11,6m);

2) *teren ma dostęp do drogi publicznej:* Pośredni dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z drogi wojewódzkiej (dz. nr ewid. 16/2, obręb Kostomłoty Drugie) poprzez działkę 2846/2, obręb Kostomłoty Drugie (służebność gruntowa polegająca na prawie do przejazdu i przechodu pasem gruntu stanowiącym drogę leśną – na podstawie Aktu notarialnego z dnia 05.04.2018r.).

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- energia elektryczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
- woda – na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409).

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarem oraz strefami wyszczególnionymi powyżej.

W toku postępowania ustalono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYNIKI Z ANALIZY: WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225);
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustala się od 0,01 do 0,12;
- Ze względu na znaczną odległość planowanej inwestycji od drogi publicznej nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- Ustala się gabaryt budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych);
- Ustala się szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 10,0m do 12,0m;
- Ustala się wysokość do okapu budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 4,0m do 5,0m n.p.t.;

- Ustala się wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w kalenicy od 8,0m do 9,0m n.p.t.;
- Geometria dachu (kąt nachylenia dachu i układ połaci dachowych, a także kierunek kalenicy) - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci od 25° do 45°; przy poddaszu użytkowym dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami/facjatkami, które nie mogą zajmować więcej niż połowa długości połaci dachowej; kalenica główna prostopadła lub równoległa do granicy bocznej lub frontowej działki;
- Ustala się powierzchnię biologicznie czynną na min. 30% terenu inwestycji.

2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren inwestycji znajduje się w zasięgu Suchedniowsko-Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (S-OOChK) wyznaczonego uchwałą Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. (Dz. Urz. Woj. Św., poz. 3154 z dnia 25.11.2014r.), stanowiącego otulinę Suchedniowsko-Oblęgarskiego Parku Krajobrazowego.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza zakazów przewidzianych dla tego obszaru i nie stoi w sprzeczności z regulacjami przewidzianymi dla ww. obszarów, a co za tym idzie, nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze obszaru chronionego.

Teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu innego obszaru form ochrony przyrody.

- Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1071).
- Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 840).
- W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych, przedmiotu archeologicznego, lub odkrycia wykopaliska należy niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, a obiekt równocześnie ochronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
- Zapotrzebowanie na wodę – na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na tereny zielone własnej działki.
- Usuwanie nieczystości stałych – poprzez gromadzenie ich w pojemnikach zlokalizowanych na działce w miejscu określonym w projekcie zagospodarowania działki i okresowy wywóz na składowisko odpadów na warunkach określonych przez zarządcę wysypiska/Gminę.
- Pośredni dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z drogi wojewódzkiej (dz. nr ewid. 16/2, obręb Kostomłoty Drugie) poprzez działkę 2846/2, obręb Kostomłoty Drugie (służebność gruntowa polegająca na prawie do przejazdu i przechodu pasem gruntu stanowiącym drogę leśną – na podstawie Aktu notarialnego z dnia 05.04.2018r.).
- Zapewnić min. 1 miejsce postojowe na samochód osobowy w granicach terenu inwestycji na każdy budynek mieszkalny.
- Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.
- Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskana stosowanych uzgodnień decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.
- Inwestor winien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.).
- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Na podstawie ustawy Prawo wodne zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych (art. 192 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3) oraz w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne (art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a, 4).

W przypadku ewentualnego uszkodzenia sieci drenarskiej, celem zapewnienia jej funkcjonowania, inwestor będzie zobowiązany do jej naprawienia we własnym zakresie i na własny koszt. Przerwane (uszkodzone) rurociągi drenarskie należy naprawić odcinkami rur PCV odpowiedniej średnicy z zachowaniem spadku. Jest to niezbędne do prawidłowego funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej. Równocześnie inwestor będzie zobowiązany do ponoszenia odpowiedzialności materialnej za ewentualne szkody (powstanie wybić, podtopień budynków i terenów przyległych) wynikłe z powodu nienaprawienia (bądź nieprawidłowego naprawienia) uszkodzonych rurociągów drenarskich.

2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

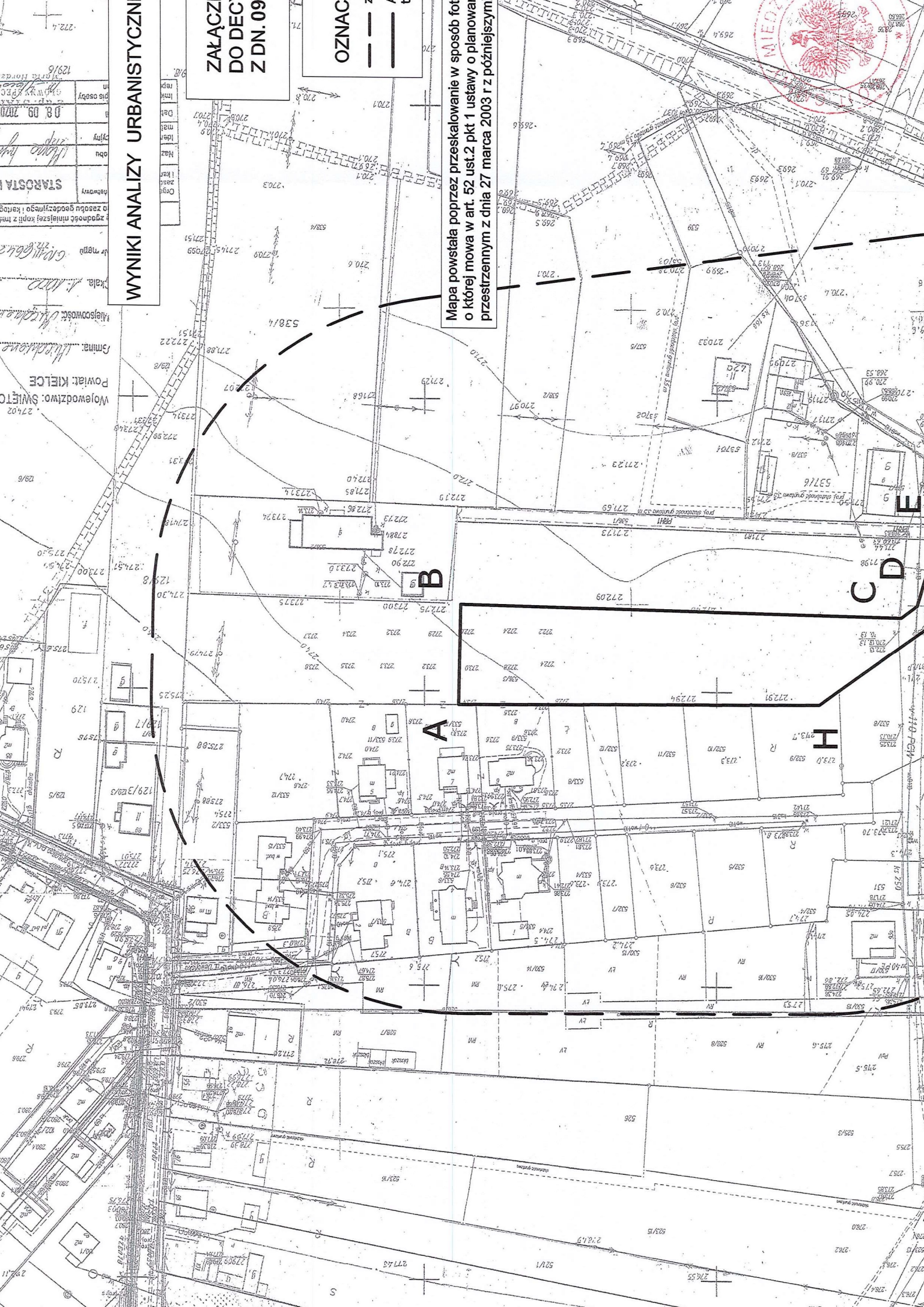
Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1072 z późn. zm.).

2.6. Uwagi końcowe.

Dopuszczono zwiększenie wskaźników gabarytowych zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora ze względu na możliwość funkcjonalnego zaprojektowania budynku. Zmiany te nie wpłyną w istotny sposób na ład przestrzenny okolicy, a pozwolą dostosować budynki do współczesnych standardów funkcjonalnych i jakościowych.



Z up. Wójta
Piotr Buras
Zastępca Wójta



WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

**ZAŁĄCZNIK
DO DECYZJI
Z DN. 09.09.2020**

OZNACZENIA

Mapa powstała poprzez przekształcanie w sposób fotograficzny planu sytuacyjnego, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r z późniejszymi zmianami.

Opis osoby	Opis osoby	Opis osoby	Opis osoby	Opis osoby	Opis osoby
08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020
08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020
08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020
08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020
08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby

Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby
Opis osoby