

Kluczewsko, dnia 06-05-2022 r.

Znak: ZPŚ.6730.1. 2022

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.01.2022 r. (uzupełnionego dnia 24.02.2022 r.), który złożył:

Pan Marek Grunwald

będący Pełnomocnikiem

na inwestycję: budowa dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
zlokalizowaną: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 38 (obręb Ciemiętniki) położonej w miejscowości Pracza, gm. Kluczewsko.

USTALAM **WARUNKI ZABUDOWY**

dla: **Pana Aleksandra Janoty**
29-100 Włoszczowa, Dąbrowy 8

Rodzaj inwestycji: budowa dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 38 (obręb Ciemiętniki) położonej w miejscowości Pracza, gm. Kluczewsko.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, podejścia i podjazdy, porządkowanie terenu z nowymi nasadzeniami zieleni, wykonanie przyłączy sieci infrastruktury technicznej, miejsca na odpady.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej i 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 503 obręb Ciemiętniki) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,13 do 0,20 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m² do 146,0 m²),
- d) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 12,0 m z tolerancją do 20%,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego na wysokości od 2,5 do 4,5 m, wysokość kalenicy od 6,0 do 9,0 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku),
- g) geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie 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). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.10.2021 r. (znak: B.6220.7.2020) wydanej przez Wójta Gminy Kluczewsko.
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), z ustawą 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno - budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) teren inwestycji położony jest w Przedborskim Obszarze Chronionego Krajobrazu regulowanym uchwałą Nr XLIX/885/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r., w sprawie Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2014 r. poz. 3159).
Dla przedmiotowej inwestycji ustala się zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Paderewskiego 34A, 25-502 Kielce), a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kluczewsko.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej po wcześniejszym wybudowaniu odcinka sieci wodociągowej przez wnioskodawcę na jego koszt, na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji,
- c) odprowadzenie ścieków – do projektowanego bezodpływowego zbiornika (x 21 szt.),
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji ZE Piotrków Trybunalski,
- e) zaopatrzenie w energię cieplną – indywidualne źródło ciepła,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości, Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych. Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych.
- h) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- i) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (działka nr ewid. 508) . Ilość miejsc postojowych/garażowych min. 2 szt. 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 uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
 - a) pozbawienia:
 - dostępu do drogi publicznej.

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
 - 4) 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 z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

4. 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 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

5. Warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

6. Projekt decyzji został uzgodniony:

- Starostą Włoszczowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:.....

7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

UZASADNIENIE

W dniu 18.01.2022 r. Pan Marek Grunwald będący pełnomocnikiem ¹, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie dwudziestu jeden budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na

terenie działki o numerze ewidencyjnym 38 (obręb Ciemiętniki) położonej w miejscowości Pracza, gm. Kluczewsko.

Wniosek ten został uzupełniony w dniu 24-02-2022r.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), 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 z późn. zm.).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Teren inwestycji położony jest w Przedborskim Obszarze Chronionego Krajobrazu regulowanym uchwałą Nr XLIX/885/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r., w sprawie Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Św. z 2014 r. poz. 3159).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Wójta Gminy Kluczewsko, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydał decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Kluczewsko decyzji o warunkach 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 warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Kluczewsko.



WÓJT
Rafał Pałka

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. 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).
5. 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).
6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym we Włoszczowie.
8. Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

Załączniki do decyzji:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Otrzymują:

1. Pan Marek Grunwald- pełnomocnik i
2. Gmina Kluczewsko
3. Pani
- 4.a/a

Projekt decyzji przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym





WÓJT GMINY KLUCZEWSKO
 ul. Spółdzielcza 12
 59-120 KLUCZEWSKO
 woj. świętokrzyskie
 tel. (41) 781-42-46
WÓJT
 Rafał Pałka

mgr BOHDAN WRZESZCZ
 uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3
 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR ZPŚ.6730.1.2022
z dnia 06.05.2022 r.

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał wydano
 we Włoszczowej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
 i Kartograficznej dnia 21-02-2022 roku w skali 1:2000. Oryginalna mapa wraz
 z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu
 Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
 uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:
 "A, B .. D, A" - przedmiotowa działka
 - linie rozgraniczające teren inwestycji
 - nieprzekraczalna linia zabudowy

Wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

Rodzaj inwestycji: budowa dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 38 (obręb Ciemiętniki) położonej w miejscowości Praczka, gm. Kluczewsko.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

I. Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1 – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Wyniki z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej i 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym dróg wewnętrznych (działka nr ewid. 503 obręb Ciemiętniki) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,13 do 0,20 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m² do 146,0 m²),

- udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,

- szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 12,0 m z tolerancją do 20%,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego na wysokości od 2,5 do 4,5 m, wysokość kalenicy od 6,0 do 9,0 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku),

- geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°.

II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2 – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ilość miejsc postojowych/garazowych min. 2 szt. na każdy budynek mieszkalny.

III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa.

IV. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4 – 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

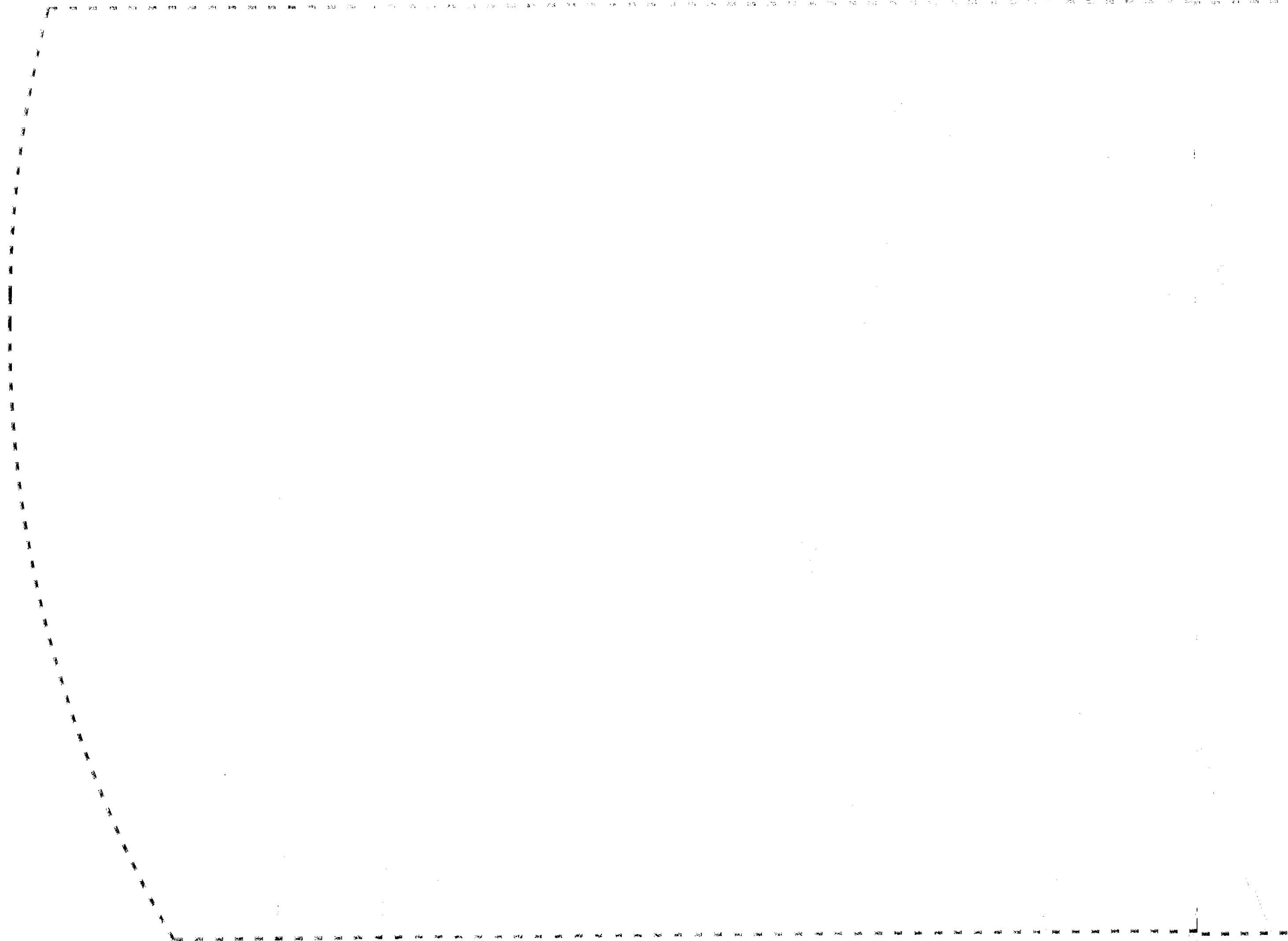
V. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5 – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

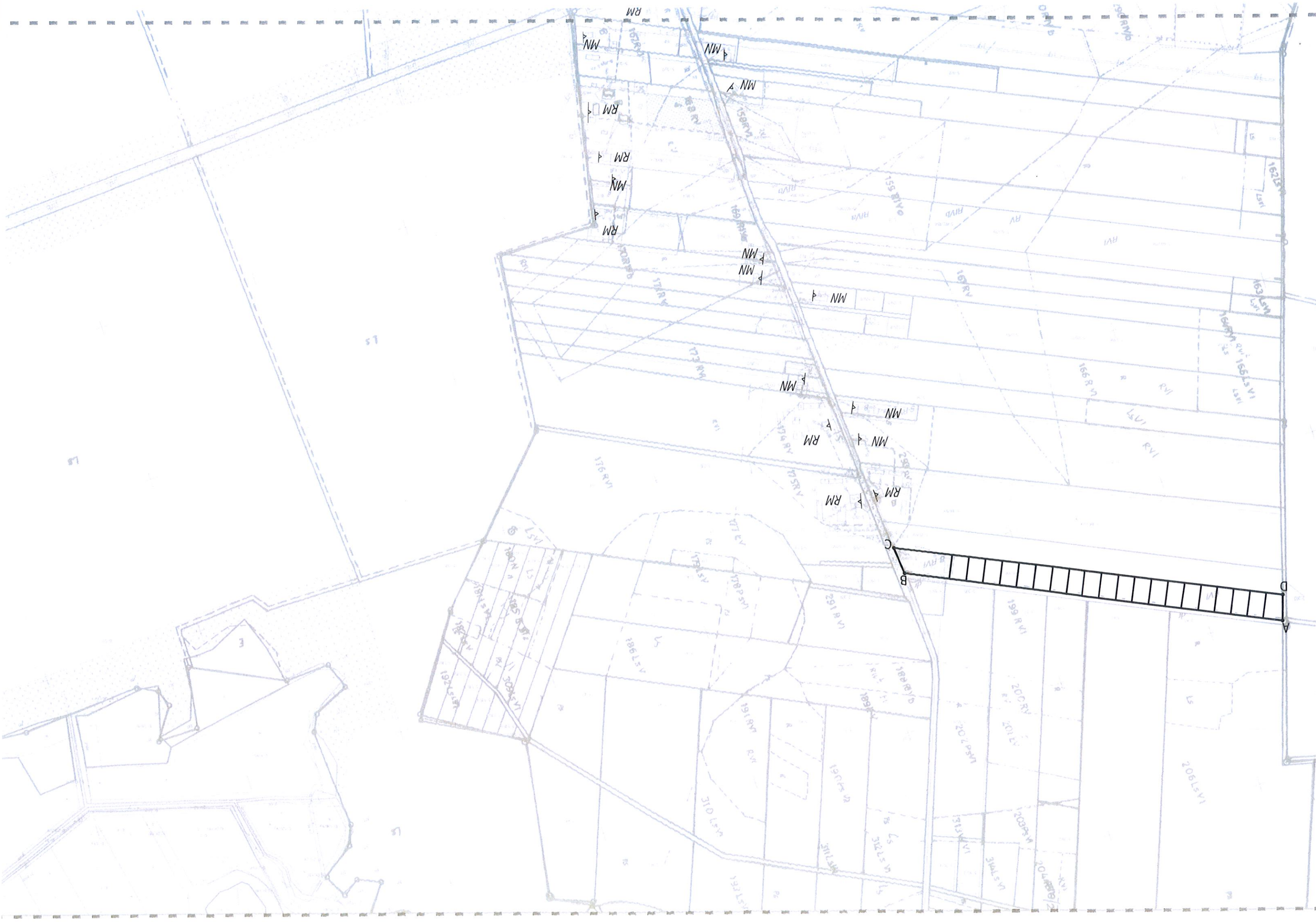
- VI. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych 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.
- VII. W zakresie art. 61, ust. 2 – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61, ust. 3 – nie stosuje się.
- IX. W zakresie art. 61, ust. 4 – nie stosuje się.
- X. W zakresie art. 61, ust. 5 – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Wynik przygotował :
mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym


WÓJT
Rafał Palka





WÓJT GMINY KLUCZEWSKO
ul. Spółdzielcza 12
29-120 KLUCZEWSKO
woj. świętokrzyskie
tel. (44) 781-42-46

WÓJT
Rafał Pałka

mgr BOHDAN WRZESZCZ

uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI NR ZPŚ.6730.1.2022
z dnia 06.05.2022

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał wydano
we Włoszczowie przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej dnia 21-02-2022 roku w skali 1:2000. Oryginalna mapa wraz
z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu
Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

WYDRUK MAPY W SKALI
1 : 4000

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:

----- - obszar analizy

"A, B .. D, A" - przedmiotowa działka

————— - linie rozgraniczające teren inwestycji

▲▲▲▲▲ - linie zabudowy budynków

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

RM - tereny zabudowy zagrodowej