

BURMISTRZ STĄPORKOWA
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 132 A
26-220 Stąporków

Stąporków, dnia 28 marca 2024 r.

Znak: BIN.6730.1.48.2023.G.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku o warunki zabudowy złożonego dnia 24.11.2023 r.(uzupełnionego dnia 27.12.2023 r.) przez **Pana Piotra Nietza** zamieszkałego: ul. Lasek Brzozowy 8/31, 02-792 Warszawa,

ustalam warunki zabudowy

dla: **Pana Piotra Nietza**
zamieszkałego: ul. Lasek Brzozowy 8/31, 02-792 Warszawa

Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budowa budynku gospodarczego – domku narzędziowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
(Kategoria obiektu budowlanego zgodnie z PKOB - grupa 111).

Lokalizacja inwestycji:

Na terenie działki o numerze ewidencyjnym 109/3 (obręb 0033 Wielka Wieś) położonej przy ul. Łąkowej w miejscowości Wielka Wieś, gm. Stąporków.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

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, zjazd na działkę.

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

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu 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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej(ul. Łąkowa) zgodnie z załącznikami graficznymi Nr 1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,03 do 0,05 (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 45,0 m² do 70,0 m², budynku gospodarczego – domku narzędziowego od 9,0 m² do 12,0 m²),
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%,
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 7,0 m z tolerancją do 20%, dla budynku gospodarczego – domku narzędziowego 3,0 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 2,2 do 4,0 m, wysokość budynku mieszkalnego od 3,1 do 6,9 m; dla budynku gospodarczego – domku narzędziowego na wysokości od 1,7 m do 2,05 m, wysokość



budynku gospodarczego – domku narzędziowego od 1,95 m do 2,45 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 i gospodarczego – domek narzędziowy dach dwuspadowy, kat nachylenia połaci od 15° do 45°.

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

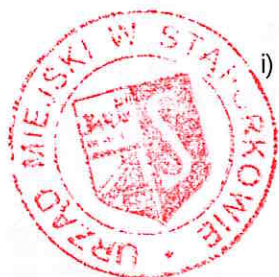
- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Stosownie do wskazań Wnioskodawcy, teren inwestycji objęty wnioskiem wynosi: 1800,0 m², a powierzchnia podlegająca przekształceniu wynosi: od 350,0 m² do 500,0 m²,
- 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 2023 r. poz. 1336) – 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 2023 r. poz. 682 ze 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 2022 r. poz. 1225 ze 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 2023 r. poz. 1478 ze 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 Konecko - Łopuszańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Jest to forma ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 4, art. 23 i art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Warunki ochrony tego obszaru określają również przepisy prawa miejscowego m.in. Uchwała Nr XXXV/616/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Konecko-Łopuszańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Święt. poz. 3308).

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budowie budynku gospodarczego – domku narzędziowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, nie narusza zakazów określonych w §4 ust. 1 w/w uchwały. Przedmiotowa inwestycja z uwagi na jej charakter nie narusza określonych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego określonych dla tego obszaru. W związku z tym nie określa się nakazów, zakazów, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Zgodnie z §4 ust. 2 pkt. 4 w/w uchwały zakazy nie dotyczą ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie (w przedmiotowej decyzji udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 70 %).

Uwzględniając postanowienia art. 73 ust. 1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) stwierdza się, że planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z w/w przepisami prawa miejscowego oraz zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) odnoszące się do przedmiotowego obszaru

i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000 i stosownie do art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa



w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), organ rozważył, że wnioskowane przedsięwzięcie nie jest bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru, nie wynika z tej ochrony oraz nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

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

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 0050.168.2016 Burmistrza Stąporkowa z dnia 31 października 2016 r.). 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. Ignacego Paderewskiego 34 A, 25-502 Kielce), a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Stąporkowa.

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) **woda** – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji
- c) **energia elektryczna** – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze na warunkach podanych przez dysponenta energii elektrycznej i sieci tj. Rejonowy Zakład Energetyczny,
- d) **zaopatrzenie w energię ciepłą** – indywidualne źródło ciepła,
- e) **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 2023 r. poz. 1478) 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.
- f) **odprowadzenie ścieków** – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki o pojemności do 10 m³ lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków,
- g) **sposób gospodarowania odpadami** – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz na terenie gminy,
- h) **obsługa komunikacyjna** – poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej (ul. Łąkowa). Ilość miejsc postojowych/garażowych minimum 2 sztuki.

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:

- a) 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 2023 r. poz. 682 ze zm.),
- b) 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,



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;

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.

Zgodnie z § 3 rozporządzeniem 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), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ww. Ustawy o planowaniu.

Granice obszaru analizowanego w myśl § 3 ust.2 rozporządzenia wyznacza się na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego w skali 1:500 lub 1 : 1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Zagadnienie sposobu ustalania granic obszaru analizowanego było już przedmiotem rozważań sądów administracyjnych. Kluczowe znaczenie ma tu wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 września 2010r., sygn. akt II OSK 1334/09, zgodnie z którym obszar analizowany ma być wyznaczony w taki sposób, iż od granicy do granicy obszaru analizowanego ma być określona odległość nie mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem - nie mniej niż 50m. A zatem, obszar analizowany ma być wyznaczony w taki sposób, aby od granicy do granicy obszaru analizowanego odległość nie była mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy - nie mniej jednak niż 50 metrów. Obszar analizowany winien stanowić minimum trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a jeśli jest większy niż wskazane minimum, co jest prawnie dopuszczalne, to z części tekstowej i graficznej analizy powinna jednoznacznie wynikać przyjęta przez organ wielokrotność tego minimum i przyczyny, które przemawiały w danej sprawie za przyjęciem takiej wielkości obszaru analizowanego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że :
główny wjazd na teren inwestycji (obsługa komunikacyjna terenu inwestycji) ma się odbywać z drogi gminnej ul. Łąkowa. Za front terenu, zgodnie z przepisami przyjmuje się część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Według załącznika graficznego do analizy sporządzonej na mapie w skali 1:1000 wyznaczono obszar analizy wynoszący 108,0 m, wokół działki inwestora (minimalny zasięg wg rozporządzenia wynosi 50,0 m); wartość 108,0, m stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji wynoszącej 36,0 m (od drogi gminnej) i oznacza przyjęcie minimalnego zasięgu według ustawy.

Z przeprowadzonej przez tutejszy Organ analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynika, że planowane przedsięwzięcia inwestycyjne spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 Ustawy, bowiem 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,

- **art. 61, ust. 1 pkt. 2** – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej (ul. Łąkowa). Ilość miejsc postojowych/garażowych minimum 2 sztuki.

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

- **art. 61, ust 1 pkt. 4** – teren inwestycji 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 (j. t.: Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Zamierzona inwestycja została zaplanowana na gruntach które nie są gruntami chronionymi.

- **art. 61, ust 1 pkt. 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji są zgodne z przepisami odrębnymi



- **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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

- **art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.

- **art. 61, ust. 3** – nie stosuje się,

- **art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.

- **art. 61, ust. 5** – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania wypowiedzi, żądań co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie, zgodnie z art. 10 i art. 61 kodeksu postępowania administracyjnego, strony zostały powiadomione pismem z 10.01.2024 r.

Przed wydaniem decyzji strony zostały zawiadomione o zebraniu materiału dowodowego w sprawie i zakończeniu postępowania, zawiadomienie z 26.02.2024 r.

Na etapie postępowania strony nie wniosły żądań, uwag.

Przeprowadzone postępowanie wykazało zatem możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Sylwia Dulewska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Budownictwa i Inwestycji

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

POUCZENIE:

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za pośrednictwem Burmistrza Stąporkowa w terminie 14 dni od daty jej 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 Burmistrza Stąporkowa 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 Burmistrza Stąporkowa.

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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

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).

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).

Decyzja niniejsza wygasa jeśli:

inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

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.

Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Końskich. Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Załączniki do decyzji:

- 1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, 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 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Otrzymują:

1.Wnioskodawca:

Pan Piotr Nietz

Ul. Lasek Brzozowy 8/31

02-792 Warszawa

2.Właściele nieruchomości według odrębnego wykazu

3.Pozostałe strony poprzez udostępnienie zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

4.a/a

Projekt niniejszej decyzji został przygotowany przez uprawnionego urbanistę mgr Bohdana Wrzeszcza, co jest zgodne z art. 60 ust. 4, art.5 pkt.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządziła :
Kamila Ostrowska tel. 41-374-12-67
Dnia 28.03.2024 r.

PODINSPEKTOR

Kamila Ostrowska
inż. Kamila Ostrowska



**Wyniki z analizy
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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.) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: **BIN.6730.1.48.2023.G.**

Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budowa budynku gospodarczego – domku narzędziowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 109/3 (obręb 0033 Wielka Wieś) położonej przy ul. Łąkowej w miejscowości Wielka Wieś, gm. Stąporków.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, należy przeprowadzić analizę pod kątem ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy wymagań w zakresie:

- a) linii zabudowy,
- b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- c) szerokości elewacji frontowej,
- d) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- e) geometrii dachu – kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych,

w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Sposób ustalania tych warunków, reguluje Rozporządzenie 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.).

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wyznaczono wokół terenu inwestycji inwestora, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o której mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie w skali 1:1000 wyznaczono obszar analizy wynoszący 108,0 m, wokół terenu inwestycji inwestora (minimalny zasięg wg ustawy wynosi 50,0 m); wartość 108,0 m stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji inwestora wynoszącej 36,0 m (od drogi gminnej) i oznacza przyjęcie minimalnego zasięgu wg ustawy. Tereny objęte analizą stanowią obszar racjonalnie ustalony stanowiący pewną całość urbanistyczną.

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:

a) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na obszarze analizowanym (teren nieruchomości zawarty w obszarze wyznaczonym stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) występują funkcje, które stanowią kontynuację w zakresie wniosku inwestorskiego. Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budowa budynku gospodarczego – domku narzędziowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Wprowadzenie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestorskim nie wpłynie dysharmonizująco na tereny położone wzdłuż drogi gminnej, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Tym samym wnioskowany rodzaj inwestycji może stanowić kontynuację oraz uzupełnienie istniejącej funkcji na obszarze analizowanym.



b) cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. **linia zabudowy** – zgodnie z § 4, ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (§ 4, ust. 2). Z kolei, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4, ust. 3). Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 4, ust. 4).
Odnosząc się do powyższych regulacji prawnych, na podstawie istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, której usytuowanie jest warunkowane zagospodarowaniem działek sąsiednich. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej (ul. Łąkowa) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1.
2. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 5 ust. 2 ww. rozporządzenia).
Na omawiany obszarze wielkość wskaźnika mieści się od 0,02 do 0,09 (działka nr ewid. 109/5).
Wobec powyższego przyjęto dla projektowanej inwestycji wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji –
3. **szerokość elewacji frontowej** – stosownie do §6.1 w/w rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od frontu działki wyznacza się dla terenu nowej zabudowy na podstawie średniej wielkości wskaźnika dla istniejącej zabudowy z tolerancją 20%; §6.2 dopuszcza wyznaczenie innej szerokości jeśli wyniknie to z analizy.
Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 10,5 m (działka nr ewid. 110):
Dla projektowanego budynku mieszkalnego ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą 7,0 m z tolerancją do 20%, dla projektowanego budynku gospodarczego – domku narzędziowego ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą 3,0 m z tolerancją do 20%, która to nie zdominuje sąsiedniej zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora na podstawie §6.2.
4. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w tym przypadku wartości te wynoszą od 2,8 m do 4,0 m. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (§ 7 ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 7 ust. 4).
Uwzględniając stan faktyczny proponuje się utrwalenie istniejącej wysokości linii okapowych: dla budynku mieszkalnego na wysokości od 2,2 do 4,0 m, wysokość budynku mieszkalnego od 3,1 do 6,9 m, dla budynku gospodarczego – domku narzędziowego na wysokości od 1,7 do 2,05 m, wysokość budynku gospodarczego – domu narzędziowego od 1,95 do 2,45 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku).
5. **geometria dachu – kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki** – w granicach analizowanego obszaru na budynkach występują dachy dwuspadowe o wys. kalenicy nie przekraczającej do 7,5 m o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 40°. Wobec powyższego przyjmuje się realizację budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego – domu narzędziowego z dachem dwuspadowym i kącie nachylenia połaci od 15° do 45°.

II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2 – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej (ul. Łąkowa). Ilość miejsc postojowych/garażowych min. 2 szt.



- 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 2022 r. poz. 2409 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
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.

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.

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Sylwia Dulciewicz
Zastępca Naczelnika
Wydziału Budownictwa i Inwestycji

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

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



