

Włoszczowa, dnia 22.06.2023r.

Znak: FIP.6730.2.29.2023.GJ4

DECYZJA Nr 2.29.2023
o ustalenie warunków zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku złożonego do Urzędu Miasta i Gminy Łopuszno w dniu 17.03.2023 r. przez :
w związku z postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 06.04.2023r., znak: SKO.PZ-71/3836/315/2023 wyłączającym Burmistrza Miasta i Gminy Łopuszno z załatwienia sprawy i wyznaczającego Burmistrza Gminy Włoszczowa do jej załatwienia, uzupełnionego w dniu 08.05.2023 r.

USTALAM

na rzecz

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

budowa budynku produkcyjnego (tłocznia oleju na zimno) z zapleczem socjalnym oraz budowa bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe (o pojemności do 15 m³) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o numerach ewidencyjnych 67 i 68 w miejscowości Eustachów, gm. Łopuszno w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

1. Funkcja budynków (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): budynki przemysłowe i magazynowe (sekcja 1 dział 12 grupa 125).

2. Rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku w terenie inwestycji: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 341029T Eustachów Duży - Eustachów Mały,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 7% terenu inwestycji,
- teren biologicznie czynny: minimum 30% terenu inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej budynku: od 8 m do 16 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki budynku: od 2,5 m do 8 m,
- wysokość głównej kalenicy budynku: od 5 m do 8 m,
- geometria dachu głównej bryły budynku: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

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

- zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Powiatu Kieleckiego inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb V i VI klasy bonitacyjnej. Nie wymaga on uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów

rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), ponieważ grunty te w dalszym ciągu stanowić będą grunt rolny. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. W tym miejscu wskazuje się, że planowany budynek służyć będzie przetwórstwu rolno-spożywczemu,

- badając inwestycję pod kątem zakwalifikowania jej do jednej z kategorii inwestycji, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), stwierdza się, że planowana inwestycja została zakwalifikowana do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), ponieważ zostało wymienione w § 3 ust. 1 pkt 92 rozporządzenia 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.). Dla planowanego przedsięwzięcia Wójt Gminy Krasocin jako organ zastępczy wyznaczony do załatwienia sprawy postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 02.09.2022 r., znak: SKO.OŚ-60/5421/265/2022 wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.03.2023 r., znak: RROŚ.6220.12.11.2022.RROŚGK2, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przy uwzględnieniu następujących warunków:
 - teren budowy należy wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych,
 - zapotrzebowanie na wodę należy zrealizować za pośrednictwem sieci wodociągowej,
 - ścieki bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
 - urządzenia czyszczące (separator tłuszczów) należy utrzymywać w należytym stanie technicznym oraz sprawności eksploatacyjnej poprzez ich okresowe czyszczenie,
 - odpady powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia (odpady budowlane) należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie należy przekazać je uprawnionym odbiorcom,
 - na etapie realizacji, użytkowania i likwidacji zamierzenia należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko gruntowo-wodne,
- teren inwestycji położony jest w granicach Konecko-Łopuszańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego zasady ochrony reguluje uchwała Nr XXXV/616/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Konecko-Łopuszańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2013 r. poz. 3308). Zakazy wynikające z uchwały sejmiku województwa świętokrzyskiego nie dotyczą przedmiotowej inwestycji, ponieważ powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu inwestycji wynosi min. 30% terenu inwestycji. Tak, więc zachowane zostało minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach objętych liniami rozgraniczającymi - zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 uchwały Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego. Ustalenia decyzji nie naruszają również działań na terenie obszaru w zakresie czynnej ochrony ekosystemów.

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

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia

przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Gminy Włoszczowa.

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi do celów projektowych oraz do celów wykonawczych wydanymi przez Samorządowy Zakład Gospodarki Komunalnej w Łopusznie z dnia 05.04.2023 r., znak: ZGK 706/19/22,
 - odprowadzenie ścieków bytowych: do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - utylizacja ścieków pozostałych: do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 30.03.2022 r., znak: 22-I3/S/01438,
 - zagospodarowanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: droga gminna nr 341029T Eustachów Duży - Eustachów Mały. W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, inwestor zobowiązany jest zaprojektować i zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postoju samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż jedno miejsce postojowe, które należy zrealizować w granicach terenu inwestycji.

3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

3.6. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych: teren planowanej inwestycji położony jest poza terenami górniczymi. W związku z czym planowana inwestycja nie podlega wymogom wynikających z ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.). Ponadto w granicach obszaru inwestycji nie występują udokumentowane złoża kopalin mineralnych, tereny narażone występowaniem ruchów masowych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

Uzasadnienie

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

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

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

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

Planowana inwestycja stanowi zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, realizowaną w ramach prowadzonego przez Wnioskodawcę gospodarstwa rolnego. Wnioskodawca posiada wg informacji podanej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy gospodarstwo rolne o powierzchni 3,9200 ha i osobiście je prowadzi, natomiast średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie miasta i gminy Łopuszno wynosi 3,500 ha. Tak, więc Wnioskodawca spełnia wymóg art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. posiada gospodarstwo rolne, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie miasta i gminy Łopuszno. Wobec tego art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowej sprawie nie stosuje się.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 2) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.);
- 3) 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;
- 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

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

W trakcie postępowania projekt decyzji został uzgodniony:

- 1) ze Starostą Kieleckim w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych – postanowienie z dnia 29.05.2023r., znak: RO-I.673.439.2023.MW,
- 2) ze Starostą Kieleckim w odniesieniu do ochrony terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- 3) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kielcach,
- 4) z Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego w Kielcach (Geologiem Wojewódzkim) w odniesieniu do ochrony udokumentowanych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych, którzy nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za dokonanie uzgodnienia,
- 5) z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Kielcach w odniesieniu do ochrony zasobów przyrodniczych Konecko-Lopuszańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, która nie zajęła stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za dokonanie uzgodnienia.

Postanowieniem z dnia 01.06.2023r., znak: SKO.PZ-71/5017/659/2023 Samorządowe Kolegium Odwoławczego w Kielcach wyznaczyło Burmistrza Gminy Włoszczowa do załatwienia sprawy dotyczącej uzgodnienia projektu niniejszej decyzji jako zarządca drogi gminnej. W związku z powyższym organ ustalający warunki zabudowy jest zarazem organem uzgadniającym projekt decyzji z właściwym zarządcą drogi, stosownie do przepisu art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

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

– strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

- wnioskowany do zabudowy teren posiada dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 341029T Eustachów Duży - Eustachów Mały,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409),
- dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza tych przepisów. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne bezpośrednio związane z przedmiotem inwestycji:
 - ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.); planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej,
 - ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) wraz z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); planowana zabudowa stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
 - ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.); teren planowanej inwestycji położony jest w Konecko-Łopuszańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a planowana inwestycja nie koliduje z zasadami w nim obowiązującymi,
 - ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), teren objęty warunkami zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
 - ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza ustanowionymi terenami górniczymi oraz udokumentowanymi złożami kopalin mineralnych,
 - ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840); teren inwestycji położony jest poza formami ochrony,
 - ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza strefami ujęć wody.
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

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

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

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

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

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

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Włoszczowa w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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

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

W przypadku niewydania przez Burmistrza Gminy Włoszczowa decyzji o ustalenie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy Włoszczowa.

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

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

Otrzymują:

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



Z up. Burmistrza

mgr inż. Dominika Lotoda
Naczelnik Wydziału Funduszy Pomocowych,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Kozieła, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Załącznik do decyzji
Burmistrza Gminy Włoszczowa z dnia...2023-06-22
znak: FIP.6730.2.29.2023.GJ4
objaśnienia

— linie rozgraniczające teren inwestycji
▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
wymiarowanie

mgr Rafał Marcin Kozieł

uprawniony urzędnik
na podstawie art. 5 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Burmistrza

mgr inż. Dominika Łoboda
Naczelnik Wydziału Funduszy Pomocowych,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego

Nadzwyczajne Pomiarowe
w Kielcach
Lp. 2022-05-13
405092011
2

Wództwo: ŚWIĘTOKRZYSKIE
powiat: KIELCE

linia: Łopuszno
miejscowość: Fudachów

data: 2023-05-12

nr mapy: G-III.672.2023.000

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KIELECKI
Identyfikacja materiału zasobu	P.2024.2021.4378
Nazwa dokumentu zasobu	mapa oszacowania
Data wykonania kopii materiału zasobu	Z up. St. 2.05.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. Magdalena Szemraj
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych
wykazanych na niniejszym dokumencie zostały uzyskane na podstawie
pomiarów nie spełniających wymogów określonych obowiązującymi
aktualnie przepisami i standardami dotyczącymi pomiarów
geodezyjnych. W związku z powyższymi danymi nie spełniającymi
względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie
standardów technicznych.

Nie wyklucza się istnienia w terenie - a nie wykazanych
na niniejszej mapie - obiektów budowlanych,
urządzeń budowlanych, o także urządzeń podziemnych,
naziemnych i nadziemnych, które nie były zgłoszone
do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Kielcach

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

do decyzji o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku produkcyjnego (tłocznia oleju na zimno) z zapleczem socjalnym oraz budową bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe (o pojemności do 15 m³) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o numerach ewidencyjnych 67 i 68 w miejscowości Eustachów, gm. Łopuszno w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

1. Funkcja budynków (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): budynki przemysłowe i magazynowe (sekcja 1 dział 12 grupa 125).

2. Rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku w terenie inwestycji: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 341029T Eustachów Duży - Eustachów Mały,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 7% terenu inwestycji,
- teren biologicznie czynny: minimum 30% terenu inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej budynku: od 8 m do 16 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki budynku: od 2,5 m do 8 m,
- wysokość głównej kalenicy budynku: od 5 m do 8 m,
- geometria dachu głównej bryły budynku: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

4. Dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 341029T Eustachów Duży - Eustachów Mały.

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

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

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

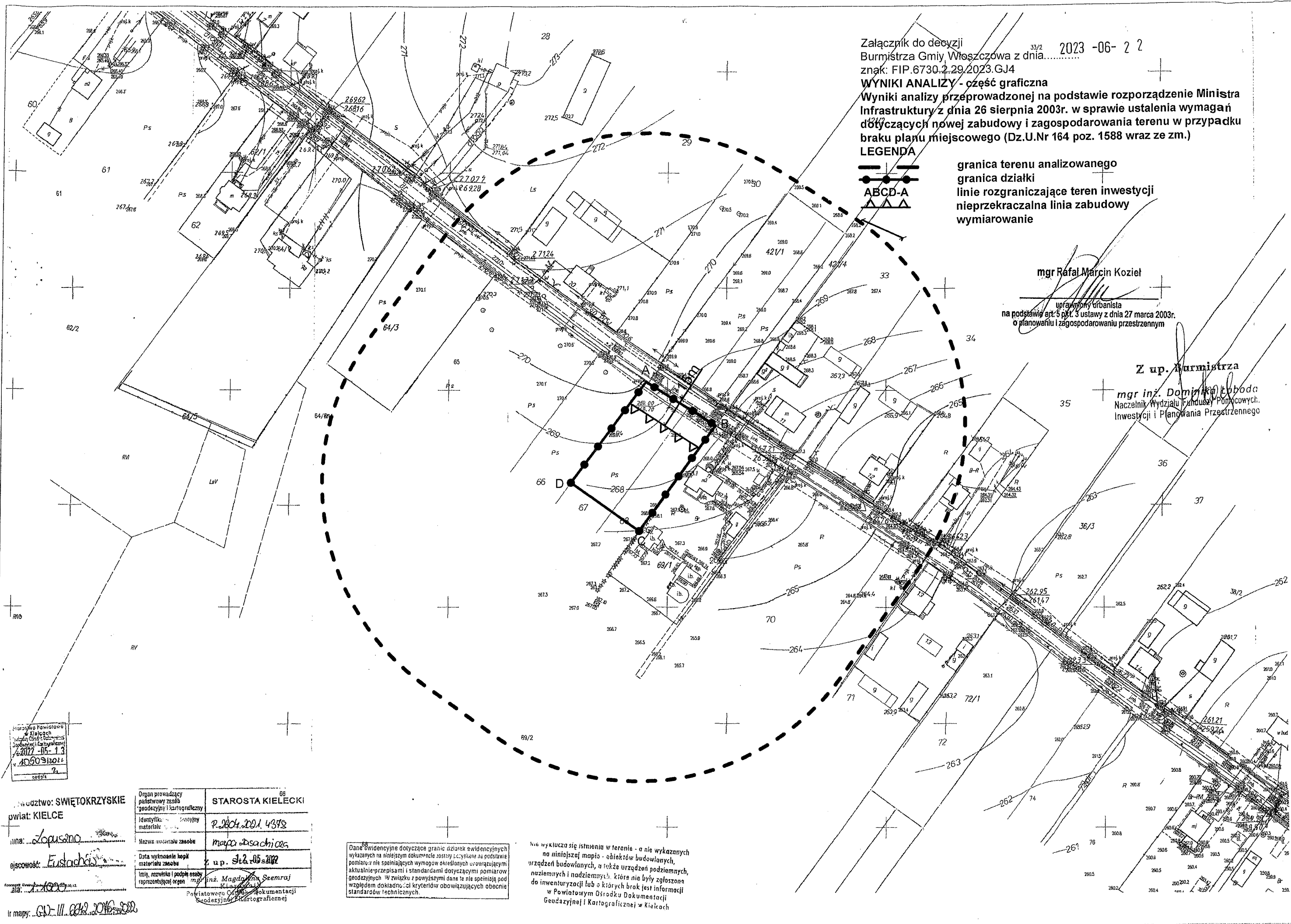
8. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Z up. Burmistrza

mgr inż. Dominika Łoboda
Naczelnik Wydziału Funduszy Pomocowych,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego



rodz. SWIĘTOKRZYSKIE
powiat: KIELCE

nama: ... Zopuzno ...

ejscowosc: Eustachias

Сторона: Ответчик
Дата: 1.10.2012

1. mapy: GN-III. 6642. 2016-2

Organ prowadzący państwowy zespół geodezyjny i kartograficzny	06 STAROSTA KIELECKI
Identyfikacja materiału: geodezyjny	P. 2004.201.4378
Nazwa stanowiska zespołu	mapy dsachinac
Data wykonania kopii materiału zespołu	2 up. St. 05.2002
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	inż. Magdalena Szmraj (Kia...)
Punktowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych wykazanych na niniejszym dokumencie zostają uczyniane na podstawie pomiaru - nie spełniających wymogów określonych w powyższym punkcie aktualnie przepisami i standardami dotyczącymi pomiarów geodezyjnych. W związku z powyższymi danymi te nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych.

nie wyklucza się istnienia w terenie - a nie wykazanych na niniejszej mapie - obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, a także urządzeń podziemnych, naziemnych i nadziemnych, które nie były zgłoszone do inwenturyzacji lub o których brak jest informacji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodazyjnej i Kartograficznej w Kiełkach