

Tarłów , dnia 05.06.2024r.

IRG.GM.6730.13.2024

DECYZJA
o warunkach zabudowy
RRB.23.2024

Na podstawie:

- art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1, art.64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.);
- w związku z art.4 ust.2, pkt. 2 tejże ustawy oraz :
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003r., Nr 164, poz. 1588 z zm.)
 - rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021r., poz. 2399)
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U z 2003r., Dz. U 164 poz. 1589).
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j.Dz.U z 2023 poz.775);
- art. 39 ustawy z 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. z Dz. U. z 2023 r. poz. 40),

po uzgodnieniu na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z :

- Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego jako właściwym organem w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych;
- Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Radomiu w zakresie melioracji wodnych.
- Starostą Opatowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych
- Właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,

USTALAM

na rzecz Pani *Jolanty Góreckiej* zam. Sudól 58, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
warunki zabudowy i zagospodarowania
działki o nr ewid. gruntu 1988 obręb Kozłówek

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji: Zabudowa *rekreacji indywidualnej* w rozumieniu zgodnym z **§ 3 ust. 7** obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz.1225).

2. Funkcja zabudowy

Zgodnie z **art. 29 ust.1, pkt.16 lit.b** ustawy *Prawo budowlane* (Dz.U z 2023, poz.683 ze zm.) zamierzenie budowlane obejmuje budowę dwóch wolnostojących, parterowych budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy **nie większej niż 70m²** (każdy) na terenie działki o nr ewid. gruntu 1988 obręb Kozłówek (o pow. 0,20ha).

W myśl **art. 29 ust. 1 pkt 16 lit. b** *Prawa budowlanego* (Dz. U z 2023 poz. 682 zez m.) nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 pr. bud., budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m - przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki.

3. Warunki i szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych:

a) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Roboty budowlane należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art. 5 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.), oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz.1225) ;

- Budynki sytuować zgodnie z wymogami ww. rozporządzenia w stosunku do granic działki.
- Zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z ww. rozporządzeniem.

b) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 1.

- Wskaźnik wielkości powierzchni *nowej* zabudowy łącznie nie więcej niż 140m² i nie więcej niż po 70m² na każdy z planowanych budynków rekreacji indywidualnej;
- Szerokości elewacji frontowych budynków 7m +/- 20 %;
- Do 2 kondygnacji nadziemnych,
- Górną krawędź elewacji frontowej (okap dachu) należy sytuować na wysokości od 2,5m do 3,5m nad poziomem terenu;
- Dach symetryczny dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° ;
- Kierunek usytuowania dachu wyznacza główna kalenica, którą należy sytuować równoległe (podłużnie) lub prostopadle (poprzecznie) do frontu terenu w odniesieniu do linii zabudowy;

- Wysokość budynku nie może być większa niż 7m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem ;

c) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- Obiekty budowlane należy projektować i realizować zapewniając bezpieczeństwo pożarowe, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska uwzględniając wymogi:
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz.1225 ze zm.).
 - rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2023 poz. 822).
- Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w zakresie określonym w art. 74-75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j.Dz. U. z 2024r. poz. 54 ze zm.), w szczególności:
 - w trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu tzn. zająć wyłącznie teren niezbędny dla wykonywanych robót budowlanych;
 - należy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych oraz zieleni;
 - usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić wyłącznie w przypadkach koniecznych, po uzyskaniu zezwolenia wydanego zgodnie z art. 83 i art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);
- Z odpadami powstałymi w trakcie budowy i eksploatacji obiektu budowlanego należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), w szczególności:
 - odpady należy magazynować zgodnie z wymogami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi z zachowaniem terminów określonych ww. ustawie;
 - odpady, w tym odpady niebezpieczne, należy przekazywać podmiotom spełniającym wymogi określone ww. ustawie.
- Jeśli w trakcie robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Tarłów, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

d) Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dojazd bezpośredni z drogi stanowiącej działkę nr 1896 obr. Kozłówek

- *zaopatrzenie w wodę* – z sieci wodociągowej na warunkach gestora ;

- *zaopatrzenie w energię elektryczną* - z sieci elektroenergetycznej nn, na warunkach gestora sieci;
- *zaopatrzenie w ciepło ze źródła indywidualnego wykorzystującego energię promieniowania słonecznego lub/i energię geotermalną*, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródła indywidualnego na paliwa niskoemisyjne lub wykorzystującej urządzenia niskoemisyjne;
- *ścieki bytowe* należy przejściowo gromadzić w zbiorniku bezodpływowym o poj. do 10 m³ i odprowadzić do punktu zlewnego komunalnej oczyszczalni ścieków, lub oczyszczać w przydomowej oczyszczalni ścieków (jednej wspólnej lub oddzielnie dla każdego budynku). Na mocy ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 471), która weszła w życie 19 września 2020 r., Zgodnie z art. 29 ust. pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2023 r. poz. 682), budowa wybranych obiektów nie wymaga pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej, budowlane pod powyższe zapisy podlega *przydomowa oczyszczalnia ścieków* o wydajności do 7,5 m³/d oraz *zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe* o pojemności do 10m³, co do zasady *przydomowa oczyszczalnia ścieków* służy do oczyszczania i odprowadzania ścieków powstających na terenie własnego gospodarstwa domowego. Taki sposób zagospodarowania ścieków stanowi zwykle korzystanie z wód, o którym mowa w art. 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – *Prawo wodne* i które nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*, prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez *zgody wodnoprawnej*, wymaganej zgodnie z art. 394 ust. 1, pkt 13 *Prawa wodnego*. Zgłoszenie takie, składa się we właściwym terytorialnie Nadzorze Wodnym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Poprzez urzędnika wodnego rozumie się urzędnika lub budowlę służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, a zatem urządzenie służące do odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowej powinno być jako takie urządzenie kwalifikowane, z uwagi na fakt, iż służy korzystaniu z wód. Z chwilą wykonania *przydomowej oczyszczalni ścieków* należy **poinformować o tym Gminę Tarłów**. Zgodnie z art. 3 ust. 3 pkt 2 u.u.c.p.g. gminy prowadzą, w formie umożliwiającej przekazywanie informacji w postaci elektronicznej, ewidencję *przydomowych oczyszczalni ścieków* w celu kontroli częstotliwości i sposobu pozbywania się komunalnych osadów ściekowych oraz w celu opracowania planu rozwoju sieci kanalizacyjnej.
- *wody opadowe czyste* należy gromadzić w zbiornikach lub urządzeniach bioretencji i wykorzystać do nawadniania terenów biologicznie czynnych na własnej nieruchomości, lub odprowadzać na własny teren nieutwardzony;
- *odpady* należy składować w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych na terenie inwestycji oraz zapewnić ich odprowadzenie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach*

(t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu porządku i czystości w gminach* (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.).

e) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Prawo do zagospodarowania terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich (art.6 u.p.z.p), o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023 r.,poz. 682) oraz § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w *sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz.U. z 2003r., Nr 164 poz.1589), w szczególności zamierzenie budowlane:

- nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, a także nie może ograniczyć dostępu do światła dziennego budynkom usytuowanym na działkach sąsiednich;
- nie może być źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas i wibracje oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, dla terenów sąsiednich;
- nie może pozbawić sąsiednie nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- ukształtowanie powierzchni terenu oraz odwodnienie nie może powodować spływu wód opadowych z terenu inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

f) Warunki w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. 2024 poz. 82), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych.

b) Teren inwestycji *może* znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

4. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze GZWP nr 405 Niecka radomska.

5. Pozostałe warunki:

- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2022 poz. 1679) przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.

- Na etapie projektowania i budowy należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j.z Dz. U. z 2023r. poz. 1752ze zm.) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

UZASADNIENIE

Teren inwestycji położony jest na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz.U z 2023 poz.977 ze zm.) 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, (z zastrzeżeniem art.50 ust.1 i art. 86) wobec czego realizacja wnioskowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z **art. 4 ust. 2 pkt 2** ww. ustawy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, bowiem spełnione zostały łącznie warunki określone w jej **art. 61 ust. 1**. Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz.U.2023 poz.977) w art. 60 i następujących, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ww. ustawy. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r.. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz.U.z 2023r. poz.977) 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, wobec czego realizacja wnioskowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, bowiem spełnione zostały łącznie warunki określone w jej art. 61 ust. 1

- *teren inwestycji* jest zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną co pozwala na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu *w zakresie kontynuacji funkcji*, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu co oznacza, że wnioskowana działka spełnia warunek art. 61 ust.1 pkt1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym u.p.z.p.;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi, a dostęp ten jest faktyczny, co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 (u.p.z.p.);

- istniejące i planowane uzbrojenie zapewniające dostęp do sieci, jest wystarczające dla realizacji zamierzenia - co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 (u.p.z.p.);
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 (u.p.z.p.);
- wnioskowany pod zabudowę teren nie jest objęty formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację zamierzenia budowlanego, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 (u.p.z.p.);
- 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1680), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 u.p.z.p.,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu co oznacza, że spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 (u.p.z.p.).

Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz.U.2023 poz.977 ze zm) w art. 60 i następujących, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- *Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego* jako właściwym organem w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych – w ustawowym terminie nie zajęto stanowiska, co oznacza, że uzgodniono pozytywnie.
- *Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Radomiu* w zakresie melioracji wodnych – w ustawowym terminie nie zajęto stanowiska, co oznacza, że uzgodniono pozytywnie.
- *Starostą Opatowskim* w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – w ustawowym terminie nie zajęto stanowiska, co oznacza, że uzgodniono pozytywnie.
- *Właściwym zarządcą drogi* w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – w ustawowym terminie nie zajęto stanowiska, co oznacza, że uzgodniono pozytywnie.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych tam przypadków.

Decyzja uwzględnia żądanie strony toteż nie wymaga innego uzasadnienia.

Decyzja nie określa ostatecznej lokalizacji obiektów budowlanych.

POUCZENIE

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Jeżeli decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 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).
- Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 kpa, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję. Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
- Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
- W przypadku ni wydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary, wszczynają się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

- Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 poz. 1986) wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 mkw, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
90 dni- dla pozostałych inwestycji.
- Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego 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 nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki zasila budżet Państwa.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki dla wnioskodawcy oraz aa. :

- załącznik nr 1 - na kopii mapy w odpowiedniej skali, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pomniejszonej do wydruku, w czytelnej technice umożliwiającej kopiowanie (zgodnie z § 9 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.)
- załącznik nr 2 – analiza część tekstowa i graficzna.

.....
(Wójt Gminy Tarłów)

Otrzymują:

1. Pani *Jolanta Górecka* zam. Sudól 58, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
2. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy.
3. A/a

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2023 poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

~~Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych~~*

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy

** *Niepotrzebne skreślić.*

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023r., poz. 977)

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U z 2023 poz. 977), w związku z art. 53 ust. 3

Zgodnie z **art. 29 ust.1, pkt.16 lit.b)** ustawy *Prawo budowlane* (Dz.U z 2023, poz.683 ze zm.) zamierzenie budowlane obejmuje budowę dwóch wolnostojących, parterowych budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy **nie większej niż 70m²** (każdy) na terenie działki o nr ewid. gruntu 1988 obręb Kozłówek

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 u.p.z.p.

1.1 Wyniki analizy w zakresie (art. 61 ust 1 pkt. 1 u.p.z.p) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- teren inwestycji jest zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną co pozwala na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu co oznacza, że wnioskowana działka spełnia warunek art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym u.p.z.p.;

1.2 Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust 1 pkt. 2 u.p.z.p)

Zgodnie z ww. przepisem *teren wnioskowany pod zabudowę powinien mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dostęp ten musi być faktyczny i prawny* .

- wnioskowany pod zabudowę teren, posiada dostęp do drogi, a dostęp ten jest faktyczny, co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 (u.p.z.p.);

1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu (art. 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 u.p.z.p)

Zgodnie z ww. przepisem, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- istniejące i planowane uzbrojenie terenu inwestycji jest wystarczające dla realizacji zamierzenia - co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 (u.p.z.p.);

1.4. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust.1 pkt. 4 u.p.z.p) :

- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 (u.p.z.p.);

1.5. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust.1 pkt. 5 u.p.z.p.)

Zgodnie z ww. przepisem decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi Wnioskowany pod zabudowę teren nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych tzn. nie jest położony w granicach :

a) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. 2024 poz. 82), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych.

b) Teren inwestycji *może* znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

c) Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze GZWP nr 405 Niecka radomska.

1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust.1 pkt. 6 u.p.z.p.) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1680), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 u.p.z.p.,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu co oznacza, że spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 (u.p.z.p.).

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 2** u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- *Nie dotyczy.*

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. **61 ust. 3** u.p.z.p: urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kniejowych, obiektów liniowych.

- *Nie dotyczy.*

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 4** u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

- *Nie dotyczy .*

Reasumując, zgodnie z art.56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze, iż lokalizacja planowanego przedsięwzięcia, wskazuje na konieczność uzyskania odrębnych uzgodnień, ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie prowadzonego postępowania, będzie możliwe po uzyskaniu wymaganych prawem zgód.

Analizę sporządził:

mgr Szymon Kondracki, nr dyplomu 7900, Politechnika Wrocław - Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2023r. poz. 977).