

sprawa znak: RGR.6730.29.2022.IK

## DECYZJA nr 29/22 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022.503 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2022.2000 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku: *Pani Barbary Zych z dnia 30.09.2022 r. (data wpływu do tuł. urzędu dnia 30.09.2022 r.)*,

### Ustalam

na rzecz Pani Barbary Zych zam. Kończyska nr 80 kod 32-840 Zakliczyn, następujące warunki zabudowy nieruchomości o numerze ewid. 37/4 i 37/5 położonej w obrębie geodezyjnym Gierczyce gmina Wojciechowice.

#### 1. Rodzaj inwestycji:

**Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego na centrum logistyczno-produkcyjne żywności ekologicznej i lokalnej.**

#### 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

##### 2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania fadu przestrzennego.

Zgodnie z § 2 pkt 1 lit. „b” rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r, w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) pod względem rodzaju zabudowy, obiekt budowlany posiada funkcję zabudowy usługowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 2.1.1. dla projektowanej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku usługowego na centrum logistyczno-produkcyjne, ustala się następujące warunki:

- 1) Gabaryt zabudowy obiektu po rozbudowie do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.
- 2) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do linii okapu, gzymsu lub atyki – od 2,20 m do 5,0 m.
- 3) Szerokość elewacji frontowej budynku – od 14,0 m do 15,0 m.
- 4) Zastosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°.
- 5) Kierunek główny kalenicy do jednej z granic bocznych lub względem granicy frontowej lub względem jednej ze ścian konstrukcyjnych istniejącego budynku objętego niniejszą decyzją – równoległy lub prostopadły.
- 6) Wysokość projektowanego budynku do 7,0 m.

##### 2.1.2. dla całej inwestycji, w tym projektowanej infrastruktury towarzyszącej, ustala się następujące warunki:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 0734T – min. 36,0 m.
- 2) Całość inwestycji dostosować do wymogów obowiązujących przepisów szczególnych, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymogów określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane.
- 3) Wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę budynku m.in. schodkowe zakończenie ścian oraz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim i żółtym.
- 4) Ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji w dostosowaniu do funkcji budynku o obiektów należy zatem ustalić w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę przy założeniu, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy /w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 0,1 (powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu inwestycji), zaś udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki objętej decyzją.

##### 2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) Dokonując analizy inwestycji 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Inwestycja nie znajduje się w Obszarze Natura 2000.
- 3) Nieruchomości, dla których ustalono warunki zabudowy usytuowana jest poza zasięgiem obszarów chronionych prawem w rozumieniu art. 6 ust. 1 i art. 16 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

- 4) Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę zieleni. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji i terenach przyległych. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest uzyskanie oddzielnego zezwolenia – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody.
- 5) Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji, odpadami (masami ziemi lub skalnymi, gruzem itp.) – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.
- 6) Teren inwestycji znajduje się poza obszarami lokalnych i głównych zbiorników wód podziemnych.
- 7) Teren inwestycji nie obejmuje swoim zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

### 2.3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowana inwestycja jest położona na terenie, który podlega ochronie prawnej w aspekcie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren inwestycji znalazł się w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A582 z dnia 27.05.2010r. Obowiązują zatem przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

### 2.4. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nieruchomość objęta decyzją znajduje się poza zasięgiem ustanowionych terenów górniczych, a zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymogom sprecyzowanych w ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

### 2.5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Dla projektowanej zabudowy należy zapewnić:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej nN, istniejące przyłącze na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, istniejące przyłącze na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków – do istniejącego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ogrzewanie indywidualnym źródłem ciepła z preferencją dla paliw ekologicznych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej nieruchomości;
- 6) zewnętrzne oświetlenie terenu nie agresywne dla użytkowników terenów sąsiednich,
- 7) odpady stałe /komunalne/ winny być gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania, a następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług;
- 8) dojazd do nieruchomości z drogi powiatowej nr 0734T, istniejącym zjazdem na działkę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i pojazdów związanych z prowadzoną działalnością – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 10) ilość miejsc parkingowych dla samochodów posiadających kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci poza granicami terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji, doprowadzenie sieci należy zagwarantować w drodze umowy zawartej z właściwą jednostką organizacyjną.

### 2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie może spowodować naruszenia uzasadnionego interesu osób trzecich przez:

- 1) pozbawienie - dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) spowodowanie uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane. Zostaną one uściślone na etapie postępowania administracyjnego zmierzającego do udzielania pozwolenia na budowę.

Ewentualne wejście na teren sąsiedni wymaga, uzyskania zgody od jego dysponentów, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.

### 3. Linia rozgraniczająca teren inwestycji.

Linie rozgraniczającą teren inwestycji wyznaczono na mapie z zasobów PODGIK w Opatowie w skali 1:1000, kolorem czarnym linią ciągłą i oznaczono literami ABCDEF-A, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63, ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ww. ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

## Uzasadnienie

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 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 Wójta Gminy Wojciechowice w dniu 30.09.2022r. od Pani Barbary Zych.

Wniosek zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy o zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 w/w ustawy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z postanowieniami art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z:

- Starostwem Powiatowym w Opatowie, w kwestii ochrony gruntów rolnych,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Radomiu – w kwestii kompetencji w zakresie melioracji;
- Zarządem Dróg Powiatowych – w kwestii drogi powiatowej,
- ŚWKZ w Kielcach, Oddział w Sandomierzu.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją nie wymaga natomiast uzgodnienia z Wojewodą Świętokrzyskim, Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego oraz Starostą Opatowskim, w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48, ponieważ teren przewidziany pod realizację wnioskowanego przedsięwzięcia nie znajduje się w zasięgu terenu przeznaczanego na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechowice, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto, po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Inwestycja objęta decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem:

- Wnioskowana inwestycja położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej, co umożliwiło m.in. sprecyzowanie warunków zagospodarowania i wymogów architektonicznych a przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu potwierdziła, że w sąsiedztwie istnieją budynki o funkcji określonej niniejszą decyzją, zatem spełnia ona wymóg w zakresie kontynuacji funkcji;
- ma zapewniony dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 0734T;
- istniejące uzbrojenie terenu w sieć energetyczną niskiego napięcia (istniejące przyłącze na działce), istniejące przyłącze do sieć wodociągową oraz istniejący bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie obiektu, objętego wnioskiem inwestorskim;
- działka spełnia wymogi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż dotyczy gruntów, które wg przepisów w/w ustawy wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (działka znajduje się w terenie oznaczonym zgodnie z wypisem z rejestru gruntów jako: grunty orne i tereny rolne zabudowane II kl. bonit.); niemniej w przedmiotowej sprawie, w wyniku analizy spełnione zostały wymogi o jakich mowa w art. 7 ust. 2a w/w ustawy, który brzmi:
  - 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;* (teren inwestycji znajduje się w ciągu układu zabudowy wzdłuż drogi powiatowej, na terenie tym znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna, a wnioskowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie układu osadniczego w szczególności rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku usługowego);
  - 2) *położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm. 1);* (teren inwestycji dotyczy działki budowlanej na której znajduje się istniejąca zabudowa, co więcej sąsiaduje z działką budowlaną nr 37/5)
  - 3) *położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);* (teren inwestycji znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej – powiatowej nr 0734T);
  - 4) *ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.* (powierzchnia nieruchomości – terenu inwestycji wynosi ok. 0,12 ha).
- nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- teren inwestycji 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Wyniki analizy w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dokonanej w obszarze, wyznaczonym wokół nieruchomości objętej wnioskiem, wykazały, że znajdująca się w jego granicach infrastruktura pozwala na określenie dla projektowanej inwestycji, wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, wskaźników zabudowy oraz linii zabudowy.

Wnioskowana do zabudowy nieruchomość spełnia kryteria działki budowlanej wymienione w art. 4 pkt. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w art. 2 pkt 12 przytoczonej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi ustalono, że realizacja powyższej inwestycji nie narusza przepisów ustawowych, a zwłaszcza:

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.);
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.);

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.);
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840);
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.);
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 672 ze zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.).

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64 ust. 1, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi - co ma miejsce w przedmiotowej sprawie, Wójt Gminy Wojciechowice orzeka jak w sentencji decyzji.

#### Pouczenie

Wójt Gminy Wojciechowice, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, na teren objęty niniejszą decyzją,
- jeżeli przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z ustaleniami którego, będą sprzeczne warunki określone w tej decyzji.

Decyzja niniejsza uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego w niej określonego, ale kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno - budowlanej.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy załączyć dokumenty wymagane przepisami ustawy – Prawo budowlane wraz z wymaganymi opiniami i uzgodnieniami.

W myśl art. 55 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki zabudowy, ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym sensie, że nie może on wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone.

Stosownie do postanowień art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. 2022.503 ze zm.), projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. architekt Karol Skuza, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc, za pośrednictwem Wójta Gminy Wojciechowice, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### Załączniki:

Nr 1 – graficzny, stanowiący integralną część decyzji.

Nr 2 – analiza określająca wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmująca część tekstową i graficzną.

#### Otrzymują :

1. Pani Barbara Zych
2. strony w sprawie wg załączonego w aktach wykazu
3. a/a

**WÓJT**  
Szymon Sidor

DECYZJA NINIEJSZA  
JAKO NIEZASKARZONA W USTAWOWYM  
TERMINIE PRZEZ ZAINTERESOWANE  
STRONY STAŁA SIĘ PRAWOMOCNA  
W DNIU... 20.11.2024...  
I PODLEGA WYKONANIU.

Z lip. Wójta Gminy  
mgr inż. Agnieszka Luba-Mendyk  
Sekretarz Gminy

Kopia mapy zasadniczej

Obręb: Gierczyce

Gmina: Wojciechowice

Powiat opatowski

Województwo: świętokrzyskie

Skala 1:1000

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący plan: 2197/2007  
geodezyjny i kartograficzny

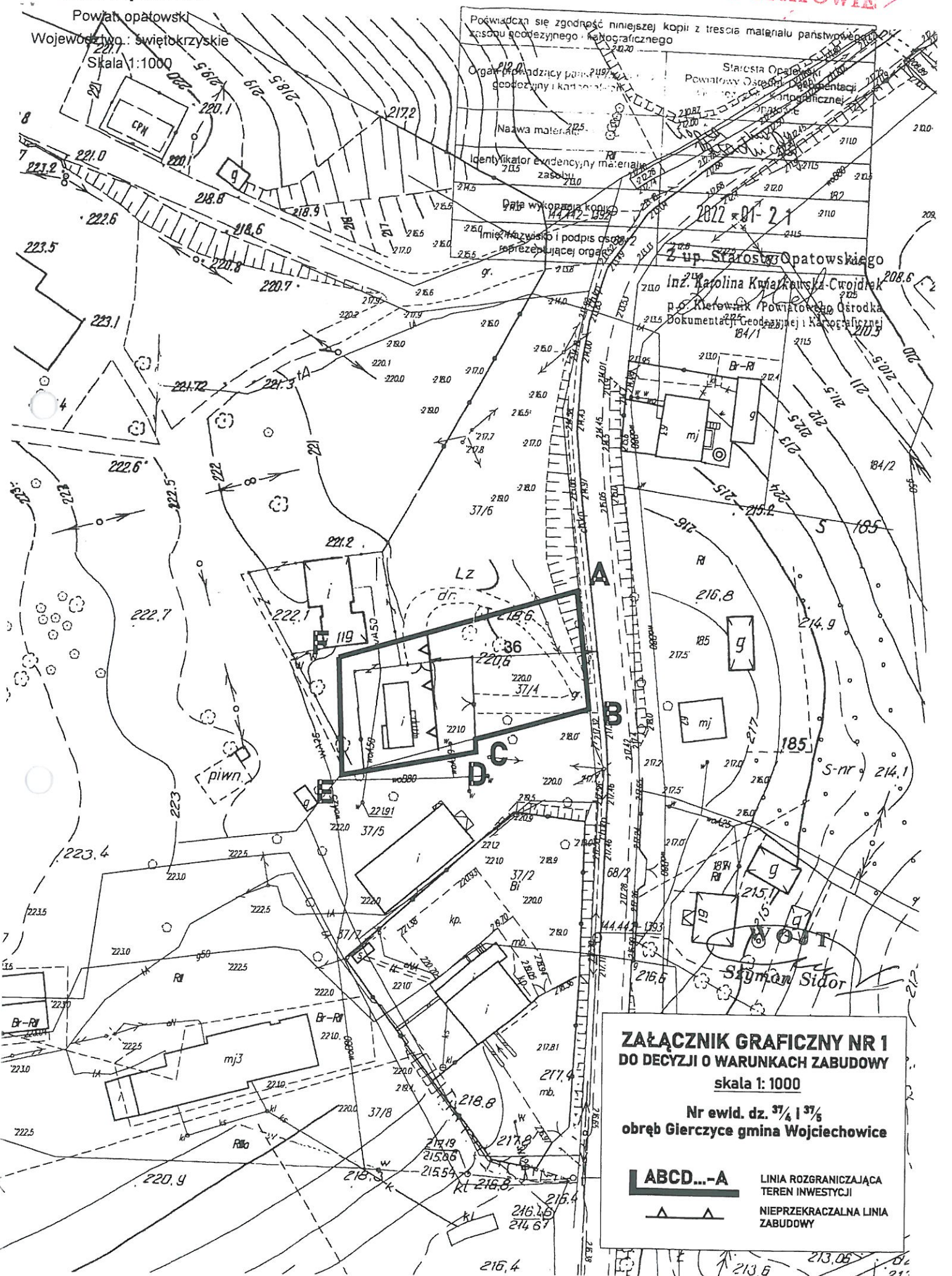
Starosta Opatowski  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji i Kartograficznej

Nazwa materiału: 225

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: 710

Data wykopania kopii: 14.12.2012

imię i nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: 2022 01-21



**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
skala 1: 1000**

Nr ewid. dz. 37/4 | 37/5  
obręb Gierczyce gmina Wojciechowice

- ABCD...-A** LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



**WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ**  
obejmująca analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
do decyzji wydanej w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu  
dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie istniejącego budynku  
usługowego na centrum logistyczno-produkcyjne na działce nr ewid. 37/4 i 37/5 położonej  
w obrębie geodezyjnym Gierczyce gmina Wojciechowice.

1. Działki nr ewid. 37/4 i 37/5 położone są w obrębie geodezyjnym Gierczyce gmina Wojciechowice, na terenie którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodnie z art. 3 pkt.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.( Dz.U. z dnia 19 września 2003r. poz.1588) *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, określenie warunków zabudowy dla wyżej wymienionej nieruchomości następuje w oparciu o wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującej obszar analizowany.

W przypadku niniejszego wniosku, jako obszar analizowany został wyznaczony teren o zasięgu min. 80,0 m i zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy, od granic części działki objętej ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz o wielkości nie mniejszej jednak niż trzy szerokości frontu tej działki. Granice obszaru analizowanego oznaczono na załączniku graficznym kolorem czarnym i linią przerywaną.

W obszarze analizowanym, znajdują się zabudowa usługowo – produkcyjna dla rolnictwa, związana z wielkoobszarowym gospodarstwem rolnym (Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Gierczycach w likwidacji) oraz OSP Gierczyce – bud. Nr 1, posiadająca dostęp do drogi powiatowej nr 0734T. W oparciu o w/w budynki można dokonać analizy w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy pod względem kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy. Budynki zostały oznaczone na rysunku analizy numerami.

Teren inwestycji jest zabudowany budynkiem usługowym, którego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy dotyczy wnioskowana inwestycja.

**Wyniki analizy:**

dla projektowanej inwestycji przyjęto:

<b>Cechy zabudowy</b>	<b>Centrum logistyczno-produkcyjne – rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego</b>
<i>Ilość kondygnacji</i>	Do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
<i>Szerokość elewacji frontowej</i>	Od 14,0 m do 15,0 m
<i>Wysokość górnej granicy krawędzi elewacji frontowej do linii okapu, attyki</i>	Od 2,20 do 5,0 m
<i>Wysokość budynku</i>	Do 7,0 m
<i>Geometria dachu -kąt nachylenia połaci dachowych</i>	Od 30° do 45°
<i>Układ połaci dachu</i>	dwuspadowy lub wielospadowy
<i>Kierunek kalenicy głównej</i>	Równoległy lub prostopadły do granicy bocznej działki lub granicy frontowej
<i>Linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 0734T</i>	min. 36,0 m
<i>Powierzchnia zabudowy</i>	Do 10%
<i>Udział powierzchni biologicznie czynnej</i>	Min. 50%

Gabaryt i forma architektoniczna określona wyżej dla budynku będącego przedmiotem niniejszej analizy, gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego, a także uwzględni ograniczenia o których mowa w art. 73 ust. 1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Wnioskowana do zabudowy nieruchomość spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem :

1. Wnioskowana inwestycja położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowo – produkcyjnej dla rolnictwa, związana z wielkoobszarowym gospodarstwem rolnym, co umożliwiło m.in. sprecyzowanie warunków zagospodarowania i wymogów architektonicznych a przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu potwierdziła, że w sąsiedztwie istnieją budynki o funkcji określonej niniejszą decyzją, zatem spełnia ona wymóg w zakresie kontynuacji funkcji;

2. ma zapewniony dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 0734T;
3. istniejące uzbrojenie terenu w sieć energetyczną niskiego napięcia (istniejące przyłącze na działce), istniejące przyłącze do sieć wodociągową oraz istniejący bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie obiektu, objętego wnioskiem inwestorskim;
4. działka spełnia wymogi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż dotyczy gruntów, które wg przepisów w/w ustawy wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (działka znajduje się w terenie oznaczonym zgodnie z wypisem z rejestru gruntów jako: grunty orne i tereny rolne zabudowane II kl. bonit.); niemniej w przedmiotowej sprawie, w wyniku analizy spełnione zostały wymogi o jakich mowa w art. 7 ust. 2a w/w ustawy, który brzmi:
  - 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;* (teren inwestycji znajduje się w ciągu układu zabudowy wzdłuż drogi powiatowej, na terenie tym znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna, a wnioskowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie układu osadniczego w szczególności rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku usługowego);
  - 2) *położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.1);* (teren inwestycji dotyczy działki budowlanej na której znajduje się istniejąca zabudowa, co więcej sąsiaduje z działką budowlaną nr 37/5)
  - 3) *położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);* (teren inwestycji znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej – powiatowej nr 0734T);
  - 4) *ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.* (powierzchnia nieruchomości – terenu inwestycji wynosi ok. 0,1380 ha).
5. nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
6. teren inwestycji 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Spełnia także kryteria działki budowlanej w rozumieniu art. 4 pkt. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle wymienionych przepisów „przez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”.

Planowana inwestycja jest położona na terenie, który podlega ochronie prawnej w aspekcie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren inwestycji znalazł się w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A582 z dnia 27.05.2010r. (nr Inspire PL.1.9.ZIPOZ.NID\_N\_26\_ZZ.16050).

Teren inwestycji znajduje się poza głównymi zbiornikami wód podziemnych.  
Teren inwestycji nie obejmuje swoim zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Na tej podstawie można stwierdzić, że wyniki niniejszej analizy dokonane w obszarze wyznaczonym wokół nieruchomości objętej wnioskiem wykazały, że znajdująca się w jego granicach zabudowa, pozwala na określenie dla projektowanej inwestycji, wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytu, formy architektonicznej, wskaźników zabudowy oraz linii zabudowy, bez naruszania ładu przestrzennego przy równoczesnym spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych, a zatem wnioskowane przedsięwzięcie inwestycyjne może być przedmiotem ustalenia warunków zabudowy.

Analizę sporządził:  
mgr inż. arch. Karol Skuza  
(nr upr. KT-332, KR-04)

WÓJT  
*Szymon Sidor*



WYNIKI ANALIZY  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

skala 1: 1000

ABCD...-A

LINIA ROZGRANICZAJĄCA  
TEREN INWESTYCJI

▲ ▲

ISTNIEJĄCA LINIA ZABUDOWY

① ②

ANALIZOWANE ZABUDOWANIA

L L

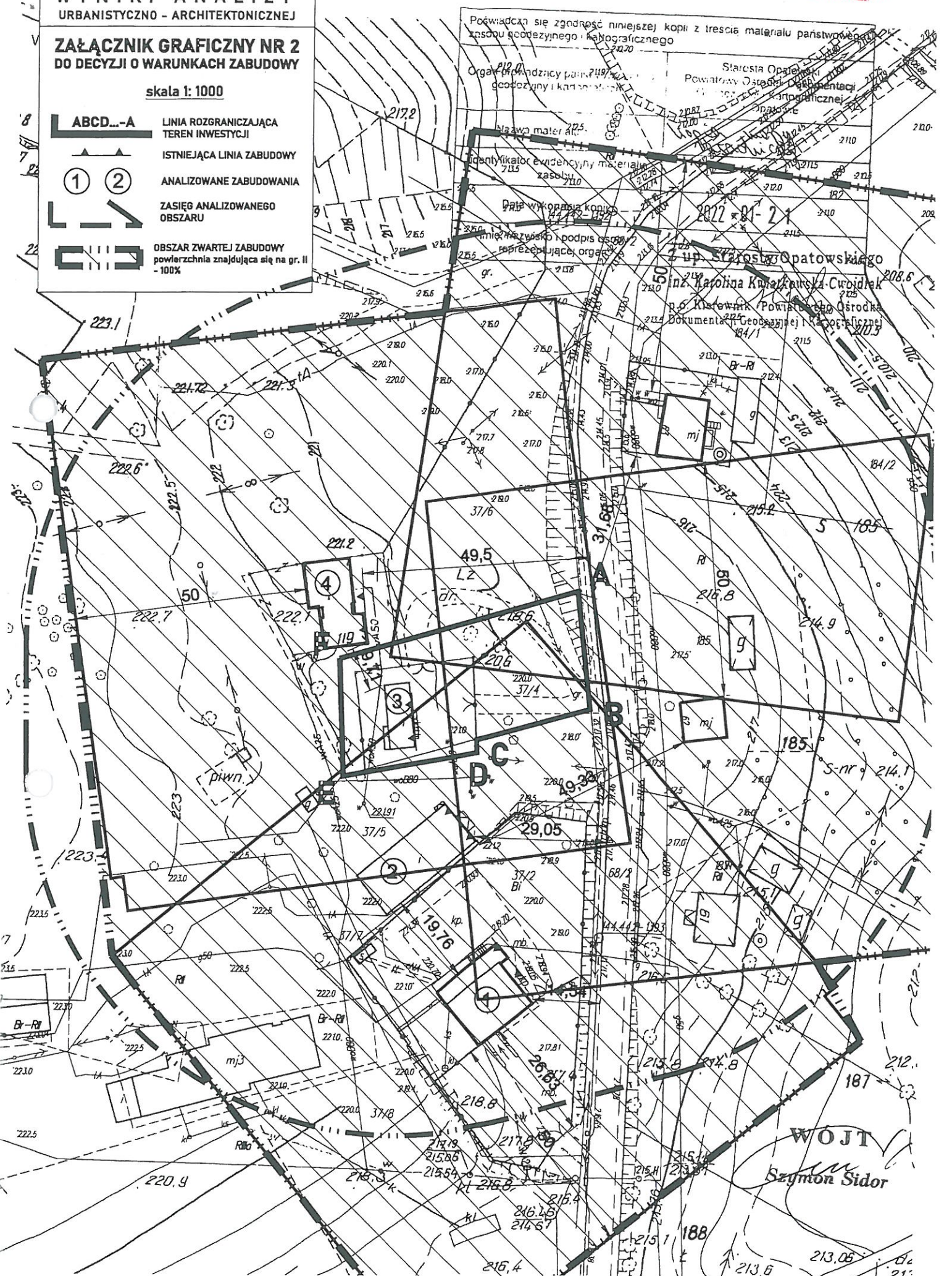
ZASIĘG ANALIZOWANEGO  
OBSZARU

|||||

OBSZAR ZWARTEJ ZABUDOWY  
powierzchnia znajdująca się na gr. II  
- 100%

Powiadza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego  
zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący p.m. 2197  
geodezji i kartografii  
Starosta Opatowski  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Kartograficznej  
Opatów  
Dział wykopania kopii  
2022-01-21  
miejscowość i podpis  
reprezentującej organ  
Urząd Starosty Opatowskiego  
mgr. Karolina Kulańska-Cwojdrak  
p.o. Kierownik Powiatowego Ośrodka  
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



WOJCI  
Szymon Sidor

