

**DECYZJA**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust.1, 5; art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku

~~pani Małgorzata Piątek, ul. Żeromskiego 43/46, 26-110 Skarżysko-Kamienna~~  
~~pani Barbara Roguska, ul. Leśna 6, 26-115 Skarżysko Kościelne~~  
~~pani Danuta Dunałowska, ul. Kolonia 53A, 26-115 Skarżysko Kościelne~~  
~~pani Tadeusza Chyb, Lipowe Pole Plebanskie 20, 26-115 Skarżysko Kościelne~~

**USTALAM**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 427, 428, 429, 430, 432/2, 433, 434, 435 (obręb 0014 Świerczek) przy ulicy Leśnej w miejscowości Świerczek gmina Skarżysko Kościelne.**

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

**1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- linia zabudowy – 12,0m od granicy nieruchomości Inwestora z działkami drogowymi nr ewid. 436, 437, 438, 439;

***Parametry dla poszczególnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:***

- szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 15,0m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 8,0m do 9,0m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 8,0m do 9,0m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy – nie wyznacza się.

***Parametry dla nieruchomości w liniach rozgraniczających:***

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%
- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20,0%.

**3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

Inwestor we wniosku wskazał teren podlegający przekształceniu do 6720,0m<sup>2</sup>.

Planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029 ze zm. zwana dalej oos), mogących wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w związku § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.) tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Z uwagi na fakt, że powierzchnia planowanej inwestycji przekraczać będzie 2 ha na wniosek Inwestora Wójt Gminy Skarżysko Kościelne w dniu 23.02.2023r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: In.VI.6220.7.2022/23 dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego pn: „Budowa 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na terenie nieruchomości znajdujących się w miejscowości Świerczek, gmina Skarżysko Kościelne”, w której stwierdzono brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla w/w przedsięwzięcia oraz wskazano istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia, w tym m.in.:

- podczas realizacji inwestycji należy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- materiały i surowce składać w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
- w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek parwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu;
- teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników do gromadzenia odpadów;
- roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
- ścieki bytowe z zaplecza budowy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
- wody opadowe i roztopowe odprowadzać lokalnie, powierzchniowo w granicach działek inwestycji, na własny nieutwardzony grunt posesji, nie powodując zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

Zgodnie z wnioskiem Inwestora planowane przedsięwzięcie obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną 28 budynków mieszkalnych. Nieruchomości te będą wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną. Każdy budynek będzie posiadał przyłącze energii elektrycznej do sieci zewnętrznych, na warunkach zarządzającego siecią. Woda pobierana będzie z wodociągu, a ścieki odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci. Ogrzewanie budynków jest zaplanowane z wykorzystaniem pomp ciepła.

Uciążliwości dla środowiska na etapie realizacji, związane z emisją hałasu i zanieczyszczeń będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, o oddziaływaniu lokalnym. Odpady wytworzone na etapie prac budowlanych będą zabezpieczone przed przedostaniem się do ziemi i wód podziemnych, posegregowane i przekazane do odbioru uprawnionym podmiotom.

Ze względu na zakres, położenie inwestycji, nie będzie ona miała negatywnego wpływu na stan wód i osiągnięcie celów środowiskowych dla jednolitych części wód.

Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach objętych formami ochrony przyrody oraz nie jest zlokalizowana na obszarach górskich, wybrzeży, wodno-błotnych, przylegających do jezior, obszarach ochrony uzdrowiskowej, o znaczeniu kulturowym, historycznym, a także wymagających specjalnej ochrony, w tym europejskiej sieci ekologicznej „Natura 2000”.

Realizacja przedsięwzięcia przyczyni się do poprawy życia mieszkańców poprzez stworzenie dodatkowych miejsc do osiedlenia oraz zagospodarowania terenów, które w stanie obecnym pozostają nieużytkowane.

Zakres inwestycji oraz zasięg jej oddziaływania nie będzie oddziaływał na obszar Natura 2000 mający znaczenie dla Wspólnoty „Lasy Skarżyskie” PLH260011, gdyż inwestycja ta zostanie usytuowana w odległości około 0,9 km od najbliższych granic tego obszaru.

#### 4. Ustalenia w zakresie 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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840, ze zm.). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są zobowiązane 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 Wójta Gminy Skarżysko Kościelne.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi gminnej ulicy Leśnej (nr ewid. dz. 436, 437, 438, 439). Należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny na terenie objętym decyzją.

#### 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Inwestor do wniosku dołączył:

- Warunki techniczne na wykonanie przyłącza do sieci wodociągowej oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dnia 25.04.2023r. znak: 486/TT/385/2023/AP wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Skarżysku-Kamiennej.

- Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 18.04.2023r. nr: 23-I3/WZD/4413 wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna.

Odprowadzenie wód deszczowych – po terenie własnej posesji. \*

#### 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

##### a) ochronę przed:

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

##### b) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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.

#### 8. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren projektowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409).

#### 9. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 633). W granicach terenu inwestycji nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na ruchy masowe.

#### 10. Ochrona urządzeń wodnych i melioracyjnych.

Zgodnie z informacją z dnia 04.07.2023r. Nadzoru Wodnego Skarżysko - Kamienna (RZGW Warszawa) działki nr ewid. 427, 428, 429, 430, 432/2, 433, 434, 435 (obręb 0014 Świerczek) graniczą bezpośrednio z urządzeniami obiektu melioracji wodnych „Oleśnica IIIB”.

W związku z powyższym zobowiązuje się Inwestora do:

- Przestrzegania obowiązujących zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- ustalenia w terenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,
- przebudowy urządzeń drenarskich na terenie objętym inwestycją,
- na przebudowę sieci drenarskiej należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,

- przekazania do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Skarżysku Kamiennej dokumentacji powykonawczej z przebudowy sieci drenarskiej,

#### 11. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono przerywaną linią koloru czarnego na mapie zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

Na wniosek **[Redacted Name]** zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 427, 428, 429, 430, 432/2, 433, 434, 435 (obręb 0014 Świerczek) przy ulicy Leśnej w miejscowości Świerczek gmina Skarżysko Kościelne.

Po sprawdzeniu, w myśl art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kompletności wniosku i spełnieniu wymogów formalnych, tutejszy Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, informując o możliwości składania wniosków i uwag, co do zebranych materiałów. Strony o powyższym zawiadomiono pismem znak: In.IV.6730.25.2023 z dnia 20.06.2023r. poprzez doręczenie za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Na tym etapie nie wpłynęły uwagi i wnioski oraz zastrzeżenia w przedmiocie postępowania o wydanie niniejszej decyzji.

W myśl art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy wystąpił w dniu 30.06.2023r. do Starosty Skarżyskiego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Radomiu o uzgodnienie projektu decyzji jw. dla przedmiotowego zamierzenia.

Przed wydaniem decyzji w przedmiotowej sprawie, o zebraniu dowodów i materiałów oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wniesienia ewentualnych uwag i wniosków, strony postępowania zawiadomiono pismem znak: In.IV.6730.25.2023 z dnia 28.07.2023r. doręczonym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Na tym etapie Strony nie złożyły wniosków i zastrzeżeń w przedmiocie postępowania, przed wydaniem niniejszej decyzji.

Nieruchomość na której wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i sposobu zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust.1 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi jest niezabudowany. Nieruchomość Inwestora przylega bezpośrednio drogi gminnej ulicy Leśnej (nr ewid. dz. 436, 437, 438, 439).

Wniosek Inwestora zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przygotowawczym projektu decyzji w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono stosowną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu został określony w wydanym z upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1) tj.

1. 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 – nieruchomości Inwestora, na których ma być realizowana inwestycja znajdują się wśród działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową towarzyszącą, handlowo-usługową i usługową. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowym terenie. Wyznaczony teren do przeprowadzenia analizy jest wystarczający, aby określić parametry dla planowanej inwestycji, której wyniki ujęto w decyzji.

2. teren ma dostęp do drogi publicznej – teren objęty inwestycją przylega bezpośrednio do drogi gminnej ulicy Leśnej (nr ewid. dz. 436, 437, 438, 439).

3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – Inwestor dołączył niezbędne zapewnienia w media.

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1 - wg ewidencji gruntów będącej w posiadaniu tutejszego Urzędu przedmiotową nieruchomości stanowi grunt oznaczony symbolami: Br-RV (grunty rolne zabudowane), RIVb, RV, RVI (grunty orne), ŁIV (łąki trwałe).

5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.

6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art.5ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja nie znajduje się na w/w obszarach.

Wyniki analizy umieszczono w załączniku tekstowym Nr1. Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na załączniku graficznym Nr1 do decyzji, natomiast teren objęty analizą określono na załączniku graficznym Nr 2. Załącznik tekstowy Nr 1 oraz graficzny Nr 1 i 2 stanowią integralne części decyzji.

**Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji podlega uzgodnieniu w następującym zakresie:**

- **pkt 6 - organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.**

Planowana inwestycja realizowana będzie na terenie o klasyfikacji gruntu: Br-R, R, Ł. Dlatego też decyzję niniejszą wydano po uzgodnieniu ze Starostą Skarżyskim w trybie przepisu ustawy jw. - postanowieniem znak: GG-II.6124.2.42.2023 z dnia 11.07.2023r. - w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, planowana inwestycja nie narusza przepisów cytowanej wyżej ustawy.

Tutejszy Organ wystąpił o uzgodnienie do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego

Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 19.07.2023r.). W myśl art.53 ust. 5 powołanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4 przytoczonej ustawy.

Planowaną inwestycję oraz jej usytuowanie na działce, w stosunku do zabudowy sąsiedniej należy zaprojektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

**Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.**

### **POUCZENIE**

1. 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).
2. 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).
3. 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.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682).
6. 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 Wójta Gminy Skarżysko Kościelne w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### **Załączniki:**

- załącznik tekstowy Nr 1
- załącznik graficzny Nr 1
- załącznik graficzny Nr 2

#### **Otrzymują:**

1. Inwestor
2. Strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
3. a/a

**Stwierdzam, że decyzja niniejsza  
jest ostateczna i podlega  
wykonaniu zgodnie z  
obowiązującymi przepisami. 6  
Z dn. ....17.10.2023...r.**



Z up. Wójta

**Marzanna Boczek  
SEKRETARZ GMINY**

**WÓJT**

**mgr Jacek Bryzik**

**I. Wyniki analizy do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 427, 428, 429, 430, 432/2, 433, 434, 435 (obręb 0014 Świerczek) przy ulicy Leśnej w miejscowości Świerczek gmina Skarżysko Kościelne.***

Inwestor: ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Z przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy sąsiedztwa wynika, że omawiana nieruchomość Inwestora położona jest na terenie, na którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, handlowo-usługową i usługową. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące zagospodarowanie przyległego terenu może służyć jako podstawa do ustalenia gabarytów architektonicznych i wskaźników urbanistycznych zamierzonej przez wnioskodawcę inwestycji. Możliwe jest ustalenie gabarytów dla planowanej inwestycji.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i, że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – 12,0m od granicy nieruchomości Inwestora z działkami drogowymi nr ewid. 436, 437, 438, 439;

*Parametry dla poszczególnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:*

- szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 15,0m,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 8,0m do 9,0m,

- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 8,0m do 9,0m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,

- kierunek głównej kalenicy – nie wyznacza się.

*Parametry dla nieruchomości w liniach rozgraniczających:*

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%

- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20,0%.

### 3. Ustalenia w zakresie 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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., 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 zobowiązane 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 Wójta Gminy Skarżysko Kościelne.

### 4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi gminnej ulicy Leśnej (nr ewid. dz. 436, 437, 438, 439).

Należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny na terenie objętym decyzją.

### 5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Inwestor do wniosku dołączył:

- Warunki techniczne na wykonanie przyłącza do sieci wodociągowej oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dnia 25.04.2023r. znak: 486/TT/385/2023/AP wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Skarżysku-Kamiennej.

- Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 18.04.2023r. nr: 23-I3/WZD/4413 wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna.

Odprowadzenie wód deszczowych – po terenie własnej posesji.

### 6. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 633). W granicach terenu inwestycji nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na ruchy masowe.

### 7. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren projektowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409).

Z up. Wójta

  
Marzanna Boczek  
SEKRETAŹ GMINY