

Znak: BRI.6730.2.3.2022

Sędziszów, dnia 23.01.2023 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

Gminę Sędziszów
ul. Dworcowa 20, 28-340 Sędziszów

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),

po dokonaniu uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na:

budowie otwartego 2-poziomowego parkingu

przewidzianej do realizacji:

na działce o numerze geodezyjnym 156/45, obręb 0001 Miasta Sędziszów

określając:

1. Rodzaj zabudowy:

- teren obsługi komunikacji

2. Funkcję zabudowy:

- parking

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – pokrywająca się z przebiegiem granicy działki o numerze geodezyjnym 156/45 z działką o numerze geodezyjnym 1/7 (pas drogowy drogi powiatowej),

b) intensywność wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 80%,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 10%,

c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:

- szerokość elewacji frontowej: od 40 m do 60 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 5 m do 9 m,
- geometria dachu: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji oraz jego formę architektoniczną.

2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowana inwestycja położona jest:

- poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
- poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- w granicach obszarów występowania udokumentowanych wód podziemnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska (część SE)”,
- poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej),
- poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
- poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),

b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- uchwale Nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

c) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych 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 z późn. zm.).

3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) działka związana z realizacją planowanej inwestycji zlokalizowana jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,

- b) w przypadku prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej – powiatowej (działka o numerze geodezyjnym 1/7 obręb 0001 Miasta Sędziszów), poprzez istniejący zjazd oraz poprzez drogę wewnętrzną (działki o numerach geodezyjnych 156/44 i 156/46 obręb 0001 Miasta Sędziszów),
- d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnego źródła ciepła,
- h) gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
- k) miejsca postojowe – od 80 do 150 stanowisk.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
 - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
 - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice terenu, którego dotyczy planowana inwestycja,
- d) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Zgodnie z 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 ustalającą warunki zabudowy,

e) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:

- poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
- poza zasięgiem obszaru, 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 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- poza zasięgiem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- poza zasięgiem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
- w odległości większej niż:
 - = 40 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV lub większym,
 - = 70 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 750 kV lub większym,
 - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
 - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.).

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Gmina Sędziszów w dniu 10 listopada 2022 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie otwartego 2 - poziomowego parkingu na działce o numerze geodezyjnym 156/32, obręb 0001 Miasta Sędziszów (obecnie po dokonanych podziale teren stanowi działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 156/45).

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) warunków:

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;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

W celu weryfikacji wskazanych wyżej warunków w ramach analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar objęty analizą:

- granicę obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów,
- wskazaną na załączniku graficznym do przedmiotowej analizy granicę obszaru określono z uwzględnieniem powyższych zasad oraz rozmieszczenia terenu objętego wnioskiem i obszarów bezpośrednio do niego przylegających - wielkość przyjętego obszaru analizowanego, wynika z konieczności uwzględnienia wszelkich charakterystycznych parametrów, dających możliwość zdefiniowania cech projektowanej zabudowy w zakresie gwarantującym zachowanie ładu przestrzennego wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego,
- biorąc pod uwagę przedmiot inwestycji oraz sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich stwierdzono możliwość przeprowadzenia analizy oraz brak konieczności rozszerzenia granic obszaru poza określony zakres.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji należy uzgodnić z:

- właściwym organem administracji geologicznej – Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego,
- właściwym zarządcą drogi – Zarządem Dróg Powiatowych w Jędrzejowie.

Pismem z dnia 5 grudnia 2022 r. tut. organ wystąpił do ww. instytucji o uzgodnienie projektu decyzji. Zarząd Dróg Powiatowych w Jędrzejowie, postanowieniem znak: UD.4370.Uzg.WZ.143.2022 z dnia 9 grudnia 2022 r., pozytywnie uzgodnił zamierzenie inwestycyjne Gminy Sędziszów i projekt decyzji. Marszałek Województwa Świętokrzyskiego, w ustawowym terminie 2 tygodni nie zajął stanowiska,

co skutkuje uzgodnieniem stosownie do art.53 ust.5 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Pismem z dnia 1 grudnia 2022 roku znak: BRI.6730.2.1.2022 roku tutejszy organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wniesienia ewentualnych uwag, zastrzeżeń, wniosków i wypowiedzi.

Na tym etapie wpłynęło pismo od PKP SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie (pismo z dnia 13.12.2022r. znak sprawy KNKr1.653.355.2022/2) z informacją, że działka o numerze geodezyjnym 156/33 obręb 0001 miasta Sędziszów, położona w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, stanowi teren zamknięty ustanowiony Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Należy wyjaśnić, że planowana do realizacji inwestycja polegająca na budowie parkingu dwupoziomowego na działce nr 156/45 obręb 0001 miasta Sędziszów (w miejscu istniejącego parkingu) nie zmienia funkcji terenu oraz nie wprowadza żadnych ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki o numerze geodezyjnym 156/33, stanowiącej teren kolejowy zamknięty.

Po uzyskaniu wymaganych przepisami uzgodnień właściwych organów oraz skompletowaniu dokumentów niezbędnych do wydania decyzji, tutejszy organ pismem z dnia 04 stycznia 2023 roku zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością zgromadzonego materiału dowodowego. Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi, wnioski czy też zastrzeżenia.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Jednocześnie wyjaśnia się, że podjęte w decyzji rozstrzygnięcie dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla realizacji inwestycji na działce o numerze geodezyjnym 156/45 obręb 0001 miasta Sędziszów, gdyż w wyniku podziału zatwierdzonego decyzją z dnia 24 października 2022 r. działka o numerze geodezyjnym 156/32 została podzielona na działki o numerach geodezyjnych: 156/45 oraz 156/46.

Obszar działek nr 156/45 i 156/46 w obrębie 0001 Sędziszów zasadniczo nie zmienia swojej pierwotnej utrwalonej funkcji i nadal stanowić będzie teren obsługi komunikacyjnej.

Działka o numerze geodezyjnym 156/45 przeznaczona jest pod realizację parkingu dwupoziomowego (w miejscu istniejącego parkingu), natomiast działka numer 156/46 stanowi drogę wewnętrzną.

Projekt decyzji, zgodnie z art.60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej 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).

Pouczenie

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za pośrednictwem Burmistrza Sędziszowa, w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu

administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Sędziszowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z art.7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 2142).

Załączniki:

- załącznik nr 1 - Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna – linie rozgraniczające teren inwestycji, linia zabudowy – (załącznik graficzny skala 1:1000),
- załącznik nr 2 - Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa),
- załącznik nr 3 - Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część graficzna – skala 1:1000).

Otrzymują:

- Pełnomocnik Inwestora
- Strony wg rozdzielnika (zawarty w aktach sprawy)
- a/a



BURMISTRZ
mgr inż. Wacław Szarek

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

dla inwestycji polegającej na:

budowie otwartego 2-poziomowego parkingu

przewidzianej do realizacji:

na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 156/45, obręb 0001 Miasta Sędziszów
(przed podziałem działka nr geodezyjny 156/32)

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż:

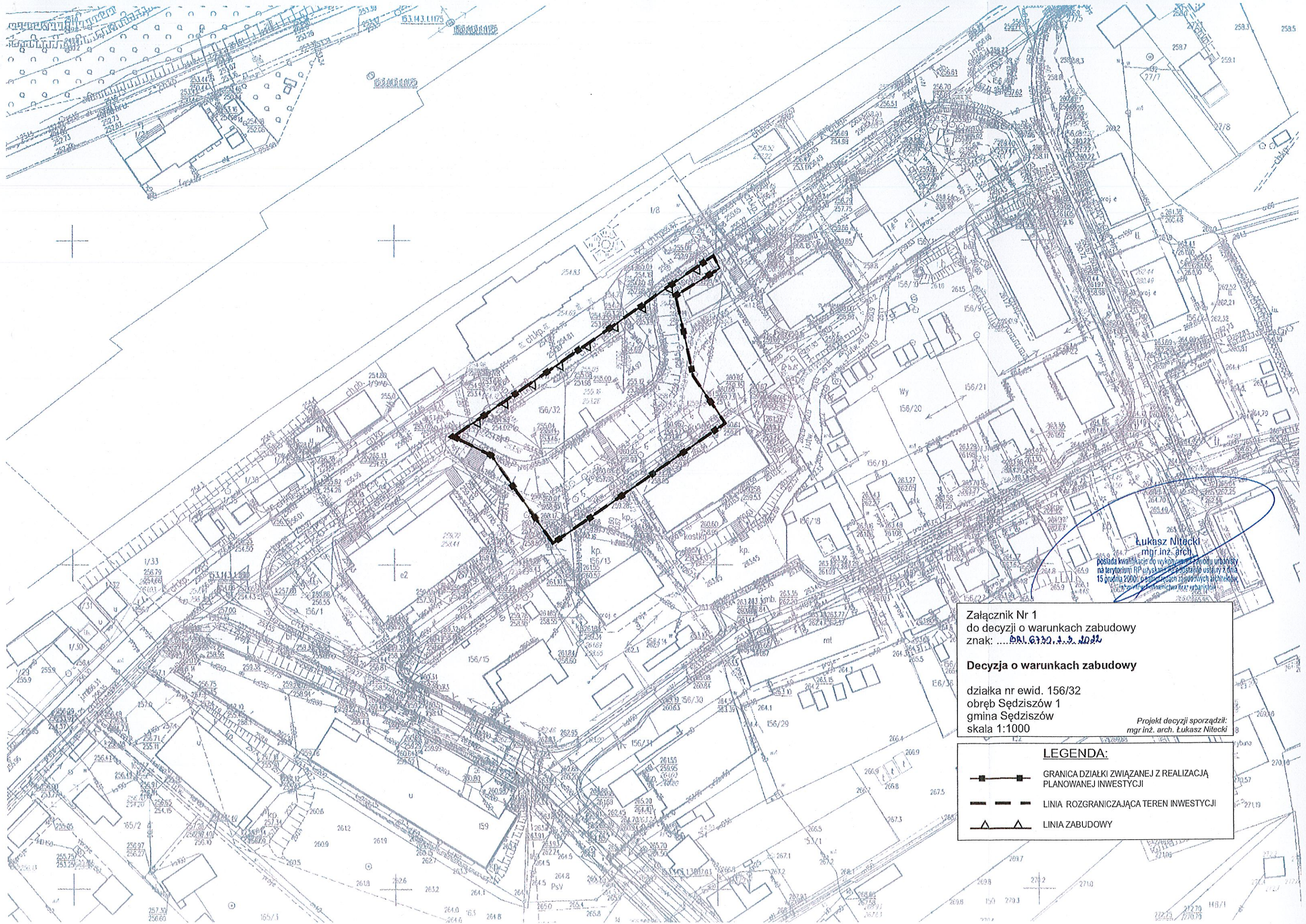
- a) w granicach obszaru objętego analizą występują nieruchomości, których sposób zagospodarowania pozwala na określenie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu dla planowanej inwestycji,
- b) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- c) planowana inwestycja posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej w sposób wystarczający dla realizacji zamierzenia budowlanego,
- d) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
- e) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- f) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 428), 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 naftowego.

Uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r.

poz. 503 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione, co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, w następującym kształcie:

- a) rodzaj zabudowy: teren obsługi komunikacji,
- b) linia zabudowy: nieprzekraczalna – pokrywająca się z przebiegiem granicy działki numerze geodezyjnym 156/45 z działką o numerze geodezyjnym 1/7 (pas drogowy drogi powiatowej),
- c) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 80%,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 10%,
- d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
 - szerokość elewacji frontowej: od 40 m do 60 m
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 4,5 m do 9 m,
 - geometria dachu: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji oraz jego formę architektoniczną,
- e) infrastruktura i komunikacja:
 - obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej – powiatowej oraz z drogi wewnętrznej,
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
 - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnego źródła ciepła,
 - gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
 - miejsca postojowe – od 80 do 150 stanowisk.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie.



Lukasz Nitecki
mgr inż. arch.
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów i urbanistów

Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak:**BN.6130.1.3.1012**.....

Decyzja o warunkach zabudowy

działka nr ewid. 156/32
obręb Sędziszów 1
gmina Sędziszów
skala 1:1000

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Lukasz Nitecki

LEGENDA:

- GRANICA DZIAŁKI ZWIĄZANEJ Z REALIZACJĄ PLANOWANEJ INWESTYCJI
- — — LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ▲— LINIA ZABUDOWY