

Szydłowiec, dnia 19.07.2021 r.

Burmistrz Szydłowca

Znak: ZPI.6730.25.2021

**DECYZJA NR 25.2021
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 735), 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) i rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589),

po rozpatrzeniu wniosku w przedmiotowej sprawie, złożonego w dniu 22.04.2021 r. przez: **Gminę Szydłowiec, pl. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec** za pośrednictwem pełnomocnika **Kappa Concept Michał Czernicki, ul. Wólczyńska 61 lok. 68, 01-931 Warszawa;**

po przeprowadzeniu analiz:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
- oraz po uzgodnieniu (na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) z:
- Zarządem Dróg Powiatowych w Szydłowcu (jako zarządcą drogi przyległej do terenu inwestycji),
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu (w zakresie melioracji wodnych),
 - Geologiem Województwa Mazowieckiego (jako organu odpowiedniego w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych);

**ustalam
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

na rzecz:

Gminy Szydłowiec, pl. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec,

dla inwestycji polegającej na:

PRZEBUDOWIE DROGI WEWNĘTRZNEJ O DŁUGOŚCI 530 m,

zlokalizowanej na działce nr ewid. 410 i części działki nr ewid. 771 w miejscowości **Sadek,**
w gminie **Szydłowiec;**

jak następuje:

1. Rodzaj inwestycji: droga wewnętrzna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

2.1.1. Należy przyjąć parametry przestrzenne i techniczne poszczególnych elementów planowanej inwestycji, w tym zwłaszcza odległości projektowanych odcinków sieci od istniejących budynków i budowli, określone w przepisach szczególnych i odpowiednich normach branżowych.

2.2. Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

2.2.1. Nakazuje się ograniczenie przekształcenia elementów przyrodniczych (w tym ukształtowania terenu oraz jego pokrycia w postaci drzew i krzewów) do minimum niezbędnego dla realizacji zamierzonej inwestycji.

2.2.2. Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

2.2.3. W przypadku dokonania odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym fakcie Wojewodę lub Burmistrza Szydłowca.

2.2.4. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą inne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony przyrody, o których mowa w Ustawie z dnia 23 stycznia 2008r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 późn. zm.) oraz ustawie z dn. z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).

2.2.5. Teren inwestycji w całości znajduje się w zasięgu udokumentowanego krasowo-porowoszczelinowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Goszczewice-Szydłowiec nr 413, w którym średnia głębokość zalegania wód wynosi 24 m p.p.t. Przy czym dla zbiornika nie ustanowiono obszarów ochronnych.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

2.3.1. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać roboty budowlane, a przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków woj. Mazowieckiego, Delegatura w Radomiu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Szydłowca.

2.3.3. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą inne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 710).

2.4. Warunki i wymagania w zakresie obsługi infrastrukturalnej i komunikacji

2.4.1. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji: nie dotyczy.

2.4.2. Obsługa parkingowa: nie dotyczy.

2.4.3. Obsługa infrastrukturalna:

a) Odprowadzanie wód opadowych: do odtworzonych i projektowanych rowów przydrożnych.

2.4.4. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie terenu (w tym części utwardzonych terenu), które spowodują spływ wód opadowych w kierunku sąsiednich działek budowlanych.

2.5. Warunki i wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

2.5.1. Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a) pozbawiał ich dostępu do dróg publicznych;
- b) pozbawiał ich możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
- c) powodował w sąsiedztwie terenu inwestycji przekroczenie poziomów określonych w przepisach odrębnych i normach dla: hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.

2.5.2. Planowana inwestycja winna zostać zaprojektowana z uwzględnieniem dopływu światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2.5.3. Warunki określone w pkt. 2.5.1. i 2.5.2. mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy z zachowania dalej idących wymagań ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

2.6. Warunki i wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
Nie dotyczy.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony urządzeń wodnych i melioracyjnych
Nie dotyczy.

4. Warunki i wymagania wynikające z uzyskanych uzgodnień
Nie dotyczy.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji uwidoczniono na załączniku graficznym Nr 1.

Projekt budowlany oraz parametry projektowanej inwestycji i zagospodarowania terenu winny spełniać pozostałe (nieokreślone w niniejszej decyzji) warunki, zawarte w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161);
- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609);
- innych przepisach obowiązującego prawa, właściwych w sprawie.

Projekt budowlany winien ponadto zostać uzgodniony z organami właściwymi w sprawie, na podstawie przepisów obowiązującego prawa, a w przypadku lokalizacji planowanej inwestycji na gruntach wymagających decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej – decyzja taka winna być uzyskana przed zatwierdzeniem tego projektu.

Uzasadnienie

W trakcie postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy ustalono:

a) Odnosnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

Planowana inwestycja nie jest zaliczona do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uznał, że planowana inwestycja nie może potencjalnie znacząco oddziaływać na żaden istniejący i/lub projektowany obszar Natura 2000, skutkiem czego odstąpił od nałożenia na Wnioskodawcę obowiązku, o którym mowa w art. 96, ust. 3 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce wykazanej w ewidencji gruntów jako tereny dróg (oznaczenia w ewidencji gruntów: dr). Ze względu na powyższe, teren inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren inwestycji znajduje się poza gruntami zmeliorowanymi.

Ponadto,

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze miejscowości uzdrowiskowych;
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze objętym ochroną prawną na podstawie przepisów obowiązującego prawa,
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie terenu górniczego;
- planowana inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- planowanej inwestycji nie dotyczą regulacje w zakresie objętym przepisami art. 86 ust. 7 i art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze.

Teren inwestycji nie wymaga zatem uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw zdrowia, wojewódzkim konserwatorem zabytków, dyrektorem właściwego urzędu morskiego, właściwym organem nadzoru górniczego, właściwym organem administracji geologicznej, właściwym starostą, dyrektorem parku narodowego, ministrem do spraw gospodarki wodnej, dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej, wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska, Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego ani Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych, na podstawie art. 53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9, 11, 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji w niniejszej sprawie, w trybie art. 106 k.p.a., na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poddany został uzgodnieniom:

- Zarządem Dróg Powiatowych w Szydłowcu (jako zarządcą drogi przyległej do terenu inwestycji),
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu (w zakresie melioracji wodnych),
- Geologiem Województwa Mazowieckiego (jako organu odpowiedniego w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych);

przy czym uzgodnienia te stwierdzone zostały na podstawie prawomocnych postanowień ww. organów lub na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - po upływie terminu, w którym organ winien zająć stanowisko.

b) Odnośnie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren inwestycji nie jest zainwestowany i nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną niezbędną dla realizacji zamierzonej inwestycji.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym na cele publiczne (związane z realizacją zadań rządowych albo samorządowych) w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z póź. zm.). Teren inwestycji nie wymaga zatem uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą, na podstawie art. 53 ust 4 pkt 10 i 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe, istotne w sprawie, ustalenia odnośnie stanu faktycznego zostały uwzględnione w analizie, dokonanej na podstawie przepisów rozp. Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie stwierdzenia spełnienia przez planowaną inwestycję warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzasadnienie ustaleń niniejszej decyzji dokonane zostało w ww. analizie.

W świetle powyższych ustaleń i uzgodnień stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa. Zatem, zgodnie z art. 56 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ nie miał podstaw prawnych do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Dlatego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

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

Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych.

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).

Decyzja niniejsza jest ważna do jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ który ją wydał w trybie art. 162 KPA.

Jeśli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Koszty realizacji roszczeń określa organ w odrębnym postępowaniu na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wniesione w terminie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, składane za pośrednictwem Burmistrza Szydłowca, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, z przywołaniem znaku sprawy.

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, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest również możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. 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, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest również możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Informacja

Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych należy dołączyć:

- a) projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- c) prawomocną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Integralną część niniejszej decyzji stanowią załączniki:

- Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji;
- Załącznik nr 2 – wyniki analizy urbanistycznej z częścią graficzną.

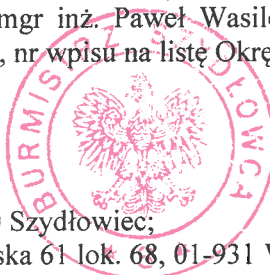
Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządził: mgr inż. Paweł Wasilewski, wpisany na listę odpowiedniej izby samorządu zawodowego urbanistów, nr wpisu na listę Okręgowej Izby Urbanistów: WA-224.

Otrzymują:

1. Gmina Szydłowiec, pl. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec;
2. Kappa Concept Michał Czernicki, ul. Wólczyńska 61 lok. 68, 01-931 Warszawa;
3. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy;
4. a/a

**Decyzja niniejsza jest
niezaskarżalna
w ustawowo określonym terminie
uprawomocniła się z dn. 04.08.2024
i podlega wykonaniu**
Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Urszula Grmiał
NACZELNIK
Wydziału Zagospodarowania
Przestrzennego i Inwestycji



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Urszula Grmiał
NACZELNIK
Wydziału Zagospodarowania
Przestrzennego i Inwestycji



- GRANICE TERENU INWESTYCJI

mgr. Ing. Miroslava Grmál
NACELNÍK

Wydział Zarządzania:
Przedsiębiorstwa i Inwestycji



Załącznik nr 2
do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
nr 25.2021 z dnia 19.07.2021 r.
znak sprawy: ZPI.6730.25.2021

Wyniki analizy urbanistycznej
funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji oraz jego sąsiedztwa

Wnioskodawca: Gmina Szydłowiec, pl. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec
Inwestycja: przebudowa drogi wewnętrznej o długości 530 m, zlokalizowana na działce nr ewid. 410 i części działki nr ewid. 771 w miejscowości Sadek, w gminie Szydłowiec

1. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- ustawa 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.);
- rozporządzenie 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);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

2. Teren inwestycji.

Teren inwestycji obejmuje działkę nr ewid. 410 oraz część działki nr ewid. 771 w miejscowości Sadek, w gminie Szydłowiec. Szerokość frontu terenu inwestycji (bok przyległy do drogi powiatowej) wynosi 17,5 m.

3. Obszar analizy.

Obszar analizy wyznaczony został na działkach lub częściach działek w odległości 52,5 m od granicy terenu inwestycji ($3 \times 17,5 \text{ m} = 52,5 \text{ m}$ wymagane rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) z rozszerzeniem o najbliższe położone działki zabudowane. W skład tak wytyczonego obszaru wchodzi zainwestowane działki lub części działek w użytkowaniu rolniczym lub zabudowane, zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji (przebudowa drogi wewnętrznej) opis cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego został pominięty, a wyznaczenie obszaru analizy posłużył do

sprawdzenia możliwości spełnienia dla planowanej inwestycji pozostałych warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4. Analiza w zakresie spełnienia przez teren inwestycji oraz planowaną inwestycję warunków art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Działki zlokalizowane na wyżej opisanym obszarze analizowanym, są zainwestowane w sposób umożliwiający określenie dla przedmiotowej inwestycji warunków zabudowy. Funkcja planowanej inwestycji nie będzie powodować konfliktu z zabudową mieszkaniową obszaru analizowanego. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej z istniejącego zjazdu z drogi powiatowej. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Planowana inwestycja nie wymaga wyposażenia infrastrukturalnego. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce wykazanej w ewidencji gruntów jako tereny dróg (oznaczenia w ewidencji gruntów: dr). Ze względu na powyższe, teren inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji ustalone w decyzji o warunkach zabudowy nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, a lokalizacja tej inwestycji nie narusza przepisów obowiązującego prawa. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

5. Wnioski dla ustaleń odnośnie projektowanej inwestycji.

Planowana inwestycja polega na realizacji drogi wewnętrznej. Za bezprzedmiotowe uznaje się zatem określanie parametrów zabudowy, o których mowa w ww. rozp. Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, takich jak: linia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, max. powierzchnia nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i geometria dachu.

6. Autor analizy: mgr inż. Paweł Wasilewski, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie, nr wpisu: WA-224.

7. Załączniki: Integralną część niniejszej analizy stanowi załącznik graficzny Nr 2A.



2. ZASTĘPCA

mgr inż. Urszula Grzmił
NACZELNIK
Wydziału Zagospodarowania
Przestrzennego i Inwestycji

Mapę zasadniczą pobrano z zasobów geodezyjnych
Starostwa Powiatowego w Szidłowcu
nr zgłoszenia GN 6642.1.280.2021

OTOCZYNIAZ
projektant i wykonawca
mgr inż. Andrzej Grmiliński
ul. Sienkiewicza 10A
14-2200 Węgrów, 28

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2A
DO DECYZJI NR 25.2021
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY
z dnia: **29.07.2021**
Znak: **29.0230.25.2021**

Analiza urbanistyczna
funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji
oraz jego sąsiedztwa

SKALA 1: 500

LEGENDA:

GRANICE TERENU INWESTYCJI
GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO



POTWIERDZAM ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM KOPIA
POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO
mgr inż. Andrzej Grmiliński
Wydział Zarządzania
Przedsiębiorstwem

