

Znak: RIG-III.6730.7.2022

**DECYZJA**  
**Wójta Gminy Solec – Zdrój**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie **art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503**), oraz **art. 104** ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (**t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.**) po rozpatrzeniu wniosku **CARITAS Diecezji Kieleckiej** z dnia **09.08.2022 r.**, uzupełnionego **22.08.2022 r.**;

**Ustalam na rzecz:**

**CARITAS Diecezji Kieleckiej, z siedzibą: Kielce, ul. Jana Pawła II 3, 25–013 Kielce,**

**następujące warunki zabudowy części nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi 751 oraz 752, położonej w miejscowości Świniary obręb: 0010 Świniary, gmina Solec–Zdrój,**

**I. RODZAJ INWESTYCJI:**

- 1) Budowa obiektu zamieszkania zbiorowego – zespołu mieszkań wspieranych dla osób niepełnosprawnych, mającego związek funkcjonalny z istniejącymi obiektami usługowymi znajdującymi się na działce (Zespół Placówek – Dom Pomocy Społecznej, Środowiskowy Dom Samopomocy, Hostel),**
- 2) Realizacja urzędzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.), niezbędnych do użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem.**

**II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE:**

- 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Zgodnie z §2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164 poz. 1589), pod względem rodzaju zabudowy, **obiekt budowlany objęty decyzją posiada funkcję w zakresie zamieszkania zbiorowego.**

Dla wnioskowanego zamierzenia ustala się następujące parametry:

- 1. Budynek zamieszkania zbiorowego /zespół mieszkań wspieranych dla osób niepełnosprawnych/ – budowa:**
  - a) gabaryt – maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu);**

- b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 9,0 do 10,0 m, wysokość kalenicy 9,0 do 12,0 m. W przypadku sytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest jego wysokości;**
- c) **szerokość elewacji frontowej – 20,0 m., z tolerancją 20%. Poprzez front terenu art. 61 ust. 5 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa „tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”;**
- d) **dach – dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° do 40° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn. Odpowiednio do geometrii dachu, ustala się równoległy bądź prostopadły kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do jednej z granic z przyległymi działkami. Zaleca się stosowanie poszerzonych okapów;**
- e) **ograniczenie podpiwniczenia do 1,3 m nad poziom terenu (w przypadku realizacji podpiwniczenia powyżej 1,3 m ponad poziom terenu, podpiwniczenie to traktowane będzie jako kondygnacja). Warunek powyższy nie dotyczy tej części podpiwniczenia, dla której przekroczenie ww. wysokości wynika ze zróżnicowanego, naturalnego ukształtowania terenu objętego decyzją, a także przypadku sytuowania pomieszczenia garażowego w piwnicy budynku wymagającego wjazdu poniżej poziomu terenu;**
- f) **wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.**

W zagospodarowaniu działki należy zapewnić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Podstawowe parametry projektowanych miejsc postojowych, rodzaj nawierzchni, sposób obsługi komunikacyjnej a także parametry techniczne wynikające z cech funkcjonalnych inwestycji oraz uwarunkowań terenowych należy uściślić na etapie postępowania administracyjnego zmierzającego do udzielenia pozwolenia na budowę. **Uzasadnienie niezbędnej ich ilości, musi być częścią projektu zagospodarowania działki, stanowiącego integralną część projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wymaganej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika zabudowy. Ustala się możliwość wykorzystania istniejących miejsc postojowych znajdujących się na terenie objętym decyzją.**

**Projekt budowlany winien być sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609), zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. (Dz. U. 2021 r., poz. 1169).**

W związku z powyższym, ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania działki w dostosowaniu do funkcji obiektu należy ustalić zgodnie z wymogami 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. **Powierzchnia zabudowanej części nieruchomości nie powinna przekraczać 60%, zaś udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki objętej decyzją.**

Działka objęta decyzją przylega dróg publicznych o kategorii gminnej i powiatowej. W jakich odległościach winny być usytuowane obiekty budowlane przy drogach regulują postanowienia Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.). Dla drogi gminnej odległość ta na terenach zabudowy miast i wsi została określona na min. 6,0 m. od krawędzi jezdni, dla drogi powiatowej zaś odległość ta została określona na min.

8,0 m. od krawędzi jezdni. Dla wnioskowanego zamierzenia ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz powiatowej.

## 2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie jest zaliczone do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Wnioskowane zamierzenie przewidziane do realizacji na działce o powierzchni podlegającej przekształceniu mniejszej niż 0,5 ha nie osiąga progów określonych w §3 ust 1., pkt. 55 lit. „b” tiret pierwsze ww. rozporządzenia. W związku z powyższym, przedmiotowa inwestycja nie spełnia wymogów art. 71 ust. 2 pkt. 1 i 2, a zatem nie wymaga uzyskania „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach” o której mowa w art. 72 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).

Nieruchomość nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

Działka objęta decyzją znajduje się w zasięgu Solecko – Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 1 października 2013 r. poz. 3313), który jest formą ochrony przyrody w myśl art. 23 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916). Przedmiotowa inwestycja na warunkach określonych w niniejszej decyzji nie narusza zakazów i nie stoi w sprzeczności z regulacjami określonymi dla ww. obszaru, a co za tym idzie – nie wpłynie negatywnie na jego środowisko przyrodnicze.

Przedsięwzięcie usytuowane jest poza: terenami osuwisk, głównymi zbiornikami wód podziemnych oraz poza obszarami stref ochronnych ujęć wód. Nieruchomość położona jest w zasięgu JCWPd 115 – PLGW2000115.

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły. W miejscu planowanej inwestycji nie występują obszary o których mowa w art. 16 pkt.34 lit. c ustawy Prawo wodne. Wprawdzie wg map zagrożenia powodziowego teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku wystąpienia scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego dla przepływu Q1% rzeki Wisły i w niewielkim fragmencie na terenie działki, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% od rzeki Wisły jednak obszary te nie stanowią obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo Wodne

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie negatywnie oddziaływać na cele środowiskowe wyznaczone dla jednolitych części wód podziemnych, określone w art. 59 oraz art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.). W przypadku wystąpienia w zasięgu położenia działki objętej decyzją urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, Inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia warunków wykonania przejścia danego urządzenia lub lokalizacji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.).

W zasięgu terenu objętego niniejszą decyzją nie występują obiekty stanowiące dobra kultury w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). W przypadku wystąpienia na terenie objętym decyzją chronionych prawem stanowisk archeologicznych – wszystkie osoby prowadzące roboty ziemne,

które odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane do przestrzegania przepisów ww. ustawy, a w szczególności dotyczących:

- a) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć;
- b) niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Solec-Zdrój.

### **3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Działka objęta niniejszą decyzją, znajduje się w zasięgu obszaru wyposażonego w części w ogólnogminne systemy sieci infrastruktury technicznej. Odpowiednio do tego stanu istnieje nie tylko możliwość, lecz także obowiązek przyłączania budynków do istniejących systemów, który wynika z postanowień §26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

Dla projektowanej zabudowy należy zapewnić elementy infrastruktury technicznej z wykorzystaniem istniejących urządzeń w tym zakresie:

- a) włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci (PGE Dystrybucja S.A.);
- b) doprowadzenie wody – z sieci wiejskiej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- d) ogrzewanie indywidualnym źródłem ciepła, z preferencją dla paliw ekologicznych; ustala się możliwość zastosowania innego systemu gwarantującego spełnienie wymogów przepisów szczególnych;
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe; ustala się możliwość zaprojektowania innego systemu gwarantującego spełnienie wymogów przepisów odrębnych w tym zakresie;
- f) instalacja odgromowa i uziemiająca zgodnie z wymogami Polskiej Normy w tym zakresie;
- g) odpady stałe (komunalne) winny być gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadków stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania, następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług;
- h) w przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci istniejących poza granicami terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji, należy doprowadzenie sieci zagwarantować w drodze umowy zawartej z właściwą jednostką organizacyjną;
- i) w zakresie obsługi komunikacyjnej – ustala się miejsce bezpośredniego dostępu do drogi publicznej o kategorii powiatowej poprzez istniejący zjazd. Istniejący zjazd winien spełniać parametry techniczne zjazdu publicznego określone w §78 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124). Przebudowa zjazdu do wymaganych parametrów, wymaga uzyskania w drodze decyzji administracyjnej, stosownego zezwolenia zarządcy drogi, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.).

### **4) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

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

- a) pozbawienie:
- dostępu do drogi publicznej;
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej;
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) 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 prac projektowych zmierzających do dostosowania dokumentacji do wymogów zgłoszenia budowy obiektu budowlanego lub robót budowlanych bądź udzielania pozwolenia na budowę. Wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.

### 5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Działka objęta decyzją nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowane przedsięwzięcie nie podlega wymogom sprecyzowanych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1072).

### III. LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI:

Zasięg rozgraniczający teren inwestycji wyznaczono linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCDEFGHA na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralną część.

### 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 Solec-Zdrój w dniu 09.08.2022 r., uzupełniony 22.08.2022 r.; od CARITAS Diecezji Kieleckiej, z siedzibą: Kielce, ul. Jana Pawła II 3, 25-013 Kielce.

Wniosek uzupełniony 22.08.2022 r. określał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2, ustawy 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 ww. 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 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 tej ustawy t.j.:

- 1) Starostą Buskim w kwestii ochrony gruntów rolnych – Na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

2) Regionalnym Dyrektorem Środowiska w Kielcach w zakresie wartości przyrodniczych terenu – Na podstawie art. 53 ust. 5c w/w ustawy w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji – uzgodnienie uważa się za dokonane.

3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Decyzja z dnia 14.09.2022 znak: KR.RPP.611.644.2022.KB umarzające postępowanie z uwagi na bezprzedmiotowość.

Jak wskazano w decyzji teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły. W miejscu planowanej inwestycji nie występują obszary o których mowa w art. 16 pkt.34 lit. c ustawy Prawo wodne. Wprawdzie wg map zagrożenia powodziowego teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku wystąpienia scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego dla przepływu Q1% rzeki Wisły i w niewielkim fragmencie na terenie działki, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% od rzeki Wisły jednak obszary te nie stanowią obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo Wodne

4) Powiatowym Zarządem Dróg - Na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

5) Geologiem Powiatowym, postanowieniem z dnia 22.09.2022 znak: RLO.644.126.2022.

Stosownie do postanowień art. 53 ust. 4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 22 września 2004 r. przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą Świętokrzyskim, Zarządem Województwa i Zarządem Powiatu, w zakresie zadań samorządowych i rządowych, służących realizacji celów publicznych, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48, bowiem teren przewidziany pod jego realizację nie znajduje się w zasięgu terenu przeznaczonego na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój, 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 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.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w **art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, bowiem:

- a) przewidziane jest do realizacji na działce położonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o funkcji usługowej (Zespół Placówek – Dom Pomocy Społecznej, Środowiskowy Dom Samopomocy oraz Hostel), z którym planowane zamierzenie będzie posiadało związek funkcjonalny, a zatem za spełniony uznaje się wymóg w zakresie kontynuacji funkcji;
- b) działka ma dostęp do drogi publicznej o kategorii powiatowej poprzez istniejący zjazd;
- c) istniejące uzbrojenie terenu umożliwia przyłączenie obiektu do elementów infrastruktury technicznej na warunkach właściwych zarządców, w zakresie gwarantującym prawidłowe jego funkcjonowanie;
- d) nie powoduje naruszenia wymogów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.), bowiem obejmuje grunt figurujący w wypisie z rejestru jako „B1”, dla którego nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze;

e) nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

**Wyniki analizy w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dokonanej w 100,0 m obszarze, wyznaczonym wokół działki objętej decyzją wykazały, że występująca w jego zasięgu zabudowa pozwala na określenie dla wnioskowanego przedsięwzięcia wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytu, formy architektonicznej, wskaźników zabudowy oraz linii zabudowy.**

Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi uwzględniono również postanowienia art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zapewnia każdemu, kto ma tytuł prawny do gruntu, prawo swobodnego jego zagospodarowania, które może być ograniczone tylko przez ustawę i zasady współżycia społecznego

Jak wykazano wyżej w sprawie objętej niniejszą decyzją, taka okoliczność nie zachodzi.

**Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekam jak w sentencji decyzji.**

### **POUCZENIE**

- 1) Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Wójta Gminy Solec-Zdrój, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia;
- 2) Strona po doręczeniu decyzji, w trakcie biegu powyższego terminu, może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenia należy dokonać wobec Wójta Gminy Solec-Zdrój. Po zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony powoduje, że sprawa nie będzie mogła zostać rozpoznana przez organ odwoławczy, a także, że nie będzie dopuszczalna skarga do sądu administracyjnego na decyzję wydaną w sprawie;
- 3) Wójt Gminy Solec-Zdrój w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w trybie art. 162 §1 pkt. 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, jeżeli:
  - inny wnioskodawca złożył stosowne zgłoszenie budowy obiektu budowlanego lub robót budowlanych, lub uzyskał pozwolenie na budowę, na teren objęty niniejszą decyzją;
  - organ, do którego skierowano zgłoszenie, wniesie sprzeciw w drodze decyzji, a wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w obu przypadkach z ustaleniami którego będą sprzeczne warunki określone w tej decyzji.
- 4) Realizacja warunków ustalonych w niniejszej decyzji następuje na zasadach określonych w ustawie – Prawo Budowlane. Ocena możliwości realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej;
- 5) Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) wyłączenie z produkcji rolnej użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, III a i b oraz użytków rolnych klas IV, IV a i b, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie

wyłączenie, którą w przypadku występowania jednego z wymienionych gruntów w zasięgu terenu objętego decyzją, należy dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę;

- 6) W myśl art. 55 u o p. i z p., warunki zabudowy, ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym sensie, że nie może on wydać pozwolenia w tym zakresie w odniesieniu do terenu, który nie został objęty decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone;
- 7) 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);
- 8) 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.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. kraj., inż. arch. Paulę Zdybiowską – Piec, posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 50 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

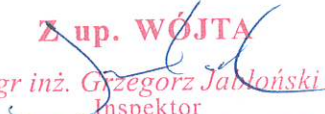
  
mgr inż. arch. krajobrazu, inż. arch.  
Paula Zdybiowska-Piec  
e-mail: paula.zdybiowska@gmail.com  
tel. (48) 784 69 54 16

Załączniki:

**Nr 1** – **graficzny**, stanowiący integralną część decyzji;

**Nr 2** – **analiza i wyniki analizy**, określające wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierające część tekstową i graficzną.



**Z up. WÓJTA**  
  
mgr inż. Grzegorz Jabłoński  
Inspektor  
ds. gospodarki przestrzennej

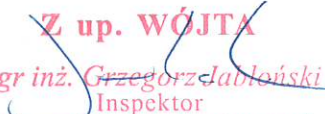
Otrzymują:

- 1) CARITAS Diecezji Kieleckiej, z siedzibą: Kielce, ul. Jana Pawła II 3, 25-013 Kielce
- 2) Powiatowy Zarząd Dróg – E-PUAP
- 3) Gmina Solec – Zdrój
- 4) P. Wiesława Szymiczek
- 5) P. Helena Zielińska
- 6) A/a



Za pośrednictwem Wójta Gminy Solec Zdrój we właściwym terminie nie wpłynęło odwołanie od niniejszej decyzji.

Solec Zdrój, dn. 23. 11. 2011

**Z up. WÓJTA**  
  
mgr inż. Grzegorz Jabłoński  
Inspektor  
ds. gospodarki przestrzennej



