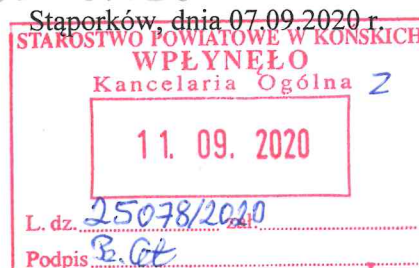


BURMISTRZ STĄPORKOWA
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 132a
26 – 220 Stąporków
Znak: BIN.6730.9.2020.M.

ZALĄCZNIK NR 6
DO ZAPROSZENIA
DO ZŁOŻENIA OFERTY
CENOWEJ



DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. 293) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.07.2020r., złożonego przez:

Powiat Konecki, ul. Stanisława Staszica 2, 26-200 Końskie

Reprezentowany przez Zarząd Powiatu Koneckiego

Przewodniczący Zarządu – P. Grzegorz Piec

Z-ca Przewodniczącego Zarządu – P. Wiesław Skowron

na inwestycję: zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej,

zlokalizowaną: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 3717/5 położonej przy ul. Staszica w Stąporkowie, gm. Stąporków.

ustalam warunki zabudowy

Dla: Powiat Konecki, ul. Stanisława Staszica 2, 26-200 Końskie

Reprezentowany przez Zarząd Powiatu Koneckiego

Przewodniczący Zarządu – P. Grzegorz Piec

Z-ca Przewodniczącego Zarządu – P. Wiesław Skowron

Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 3717/5 położonej przy ul. Staszica w Stąporkowie, gm. Stąporków.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z częścią usługową.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa (zmiana funkcji).

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia 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.),
- b) linia zabudowy – nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian,
- d) udział powierzchni biologicznej czynnej – bez zmian,

- e) szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – bez zmian,
- g) geometria dachów zabudowy – bez zmian.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), z ustawą 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 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia 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.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000

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

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017r. , poz. 2187) jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 0050.168.2016 Burmistrza Stąporkowa z dnia 31 października 2016r.).

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Stąporkowa oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora stosownych zarządzeń.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi, a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,
- c) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,
- d) gaz – z sieci gazowej poprzez istniejące przyłącze,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni, przy zastosowaniu instalacji ekologicznych,
- f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
- g) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze,
- h) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- i) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (ul. Staszica) poprzez istniejący zjazd publiczny. Ilość miejsc parkingowych – bez zmian.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

2.5 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
 - j) pozbawienia:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - k) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie+,
 - l) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- 4) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).

2.6 Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górnictwem, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 868).

2.7 Warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 poz. 1065), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),
 - 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 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396),
 - ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).
- Forma projektu budowlanego powinna być zgodna z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Projekt ten, powinien posiadać komplet opinii i uzgodnień wymaganych dla tego rodzaju inwestycji, wynikających z przepisów szczególnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Powiat Konecki reprezentowany przez Zarząd Powiatu w Końskich, złożył w dniu 9.07.2020 r., wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej, na terenie działki o nr ewid. 3717/5 położonej przy ul. Staszica w Stąporkowie, gm. Stąporków.

Dla terenu objętego przedmiotową inwestycją w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży on na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Ostatnio obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stąporków utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r., na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293).

Wobec powyższego, na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 52 ust. 1 Ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek inwestora. Wniosek został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie elementy zawarte w art. 52 ust 2 Ustawy.

Według wymogów procedury administracyjnej (art. 10 i art. 61 kodeksu postępowania administracyjnego), pismem z dnia 17.07.2020r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania, o wymogu sporządzenia projektu decyzji przez osobę uprawnioną i o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz składania wypowiedzi i żądań co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. W trakcie postępowania poprzedzonego wydaniem niniejszej decyzji, strony w sprawie nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy.

Oceniając łączne spełnienie ww. warunków, tut. organ stwierdził co następuje:

- 1) sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie 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 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej (ul. Staszica) poprzez istniejący zjazd publiczny.
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna;
- 4) teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U z 2017 r. poz. 1161);
- 5) ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji są zgodne z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ, w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia 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) wyznaczył obszar analizowany.

Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000) wyznaczono obszar analizy wynoszący 240,00 m, wokół terenu inwestycji inwestora (minimalny zasięg wg rozporządzenia wynosi 50,0 m); wartość 240,00 m stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji wynoszącej 80,00 m (od drogi gminnej) i oznacza przyjęcie minimalnego zasięgu wg rozporządzenia. Tereny objęte analizą stanowią obszar racjonalnie ustalony stanowiący pewną całość urbanistyczną.

Na wyznaczonym obszarze tut. organ przeprowadził analizę w zakresie:

1. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu - w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na obszarze analizowanym (teren nieruchomości zawartych w obszarze wyznaczonym stosownie do §3 w/w rozporządzenia) występują funkcje, które stanowią kontynuację w zakresie wniosku inwestorskiego. Przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestorskim nie wpłynie dysharmonizująco na tereny położone wzdłuż drogi gminnej, gdzie występują szczególnie uporządkowane strefy zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej. Tym samym wnioskowany rodzaj inwestycji może stanowić kontynuację istniejącej funkcji na obszarze analizowanym.

2. cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – zgodnie z § 4, ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (§ 4, ust. 2). Z kolei, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4, ust. 3). Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 4, ust. 4).

Powyższa inwestycja polega jedynie na zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej.

Odnosząc się do powyższych regulacji prawnych oraz z uwagi na charakter inwestycji – odstąpiono od ustalenia linii zabudowy.

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika

tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 5 ust. 2 ww. rozporządzenia).
Bez zmian.

c) szerokość elewacji frontowej – do §6.1 w/w rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od frontu działki wyznacza się dla terenu nowej zabudowy na podstawie średniej wielkości wskaźnika dla istniejącej zabudowy z tolerancją 20%; §6.2 dopuszcza wyznaczenie innej szerokości jeśli wyniknie to z analizy.

Bez zmian.

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (§ 7 ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 7 ust. 4).

Bez zmian.

e) geometria dachu – kąt nachylenia, układ połaci dachowych, wysokość kalenicy – bez zmian.

Odstąpiono od uzgadniania przedmiotowej decyzji z organami wynikającymi z art. 53 ust. 4 Ustawy jako nie wymagane w sprawie.

Stosownie do art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Zgodnie z art. 63 ust. 4 Ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzeka się jak we wstępie decyzji.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę mgr Bohdana Wrzeszcza na podstawie z art. 60 ust. 4 oraz art. 5 pkt 3 Ustawy.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

BURMISTRZ

mgr Dorota Łukomska

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1 w związku z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Do robót budowlanych można przystąpić na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanej

w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).

3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Stosownie do art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za pośrednictwem Burmistrza Stąporkowa w terminie 14 dni liczonym od dnia następującego po dniu jej doręczeniu. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenia należy dokonać wobec Burmistrza Stąporkowa. 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 do decyzji:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:

- 1) Powiat Konecki, reprezentowany przez Zarząd Powiatu w Końskich, w którego imieniu działają Przewodniczący Zarządu Pan Grzegorz Piec oraz Zastępca Przewodniczącego Zarządu Pan Wiesław Skowron, ul. Staszica 2, 26-200 Końskie,

2. Strony postępowania

- 2) Powiat Konecki, ul. Staszica 2, 26-200 Końskie
- 3) Zespół Szkół Ponadpodstawowych im. Stanisława Staszica w Stąporkowie, ul. Staszica 4, 26-220 Stąporków ,
- 4) Powiatowy Środowiskowy Dom Samopomocy w Stąporkowie, ul. Staszica 6, 26-220 Stąporków
- 5) Wielofunkcyjna Placówka Pomocy Dziecku i Rodzinie, ul. Staszica 6, 26-220 Stąporków
- 6) Gmina Stąporków, ul. Piłsudskiego 132A, 26-220 Stąporków

3. a/a

Sporządziła: Karolina Stoka
dnia, 07.09.2020 r.
tel. (41) 37 43 221

PODINSPEKTOR

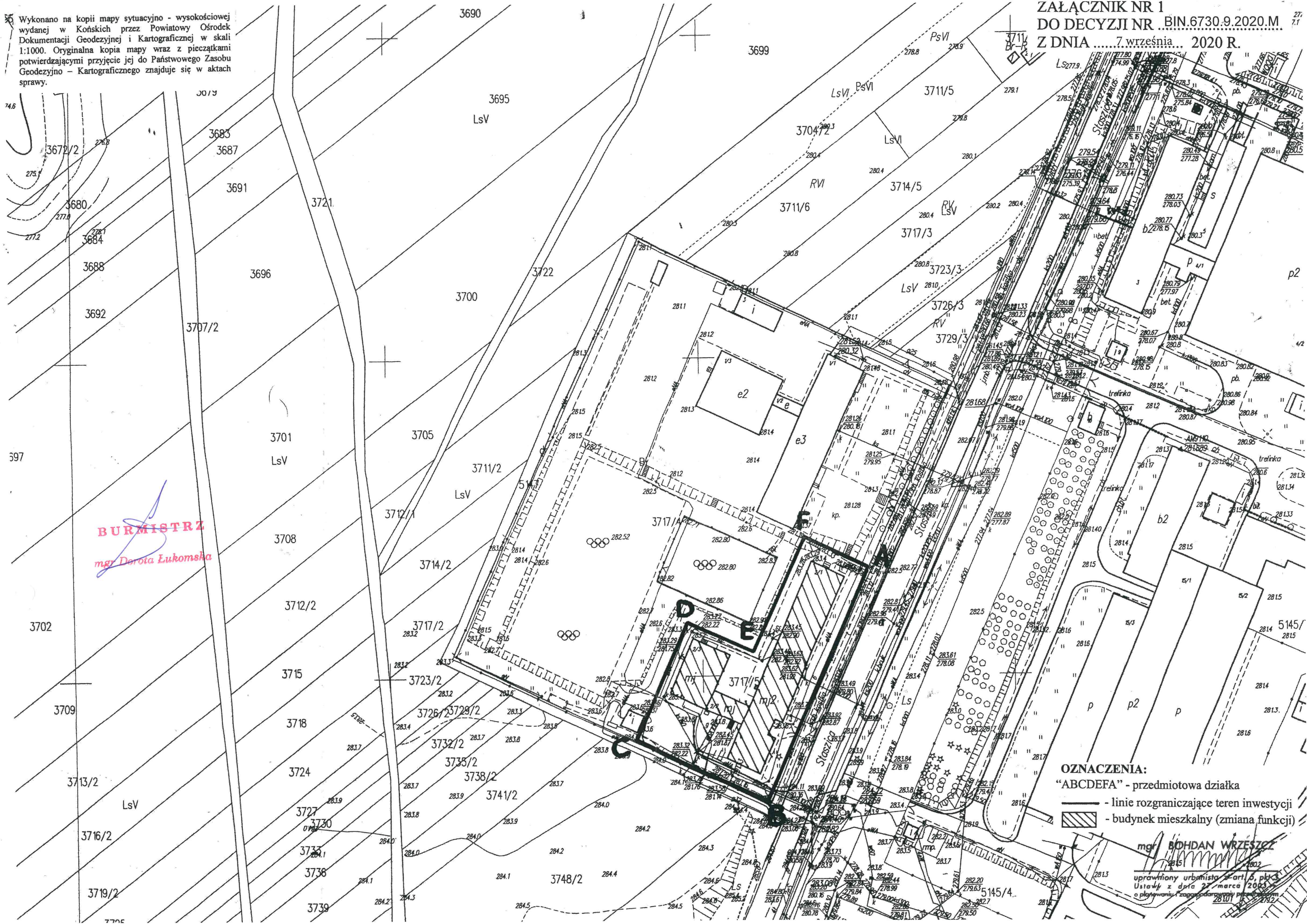

mgr inż. arch. Karolina Stoka

NACZELNIK WYDZIAŁU


mgr Renata Sidor

Wykonano na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej wydanej w Końskich przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:1000. Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR ...BIN.6730.9.2020.M
Z DNIA7 września... 2020 R.



BURMISTRZ

mgr Dorota Łukomska

OZNACZENIA:

"ABCDEFA" - przedmiotowa działka

- linie rozgraniczające teren inwestycji

- budynek mieszkalny (zmiana funkcji)

mgr BOHDAN WRZESZCZ

uprawniony urzędnik z art. 6, pkt 3

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

z dnia 27 marca 2003 r.

WYNIKI Z ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzonej na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagosp. przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 3717/5 położonej przy ul. Staszica w Stąporkowie, gm. Stąporków.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku, na podstawie której stwierdzono:

I. Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt. 1 – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie:

1. **funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** - w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na obszarze analizowanym (teren nieruchomości zawartych w obszarze wyznaczonym stosownie do §3 w/w rozporządzenia) występują funkcje, które stanowią kontynuację w zakresie wniosku inwestorskiego. Przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej.

Wprowadzenie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestorskim nie wpłynie dysharmonizująco na tereny położone wzdłuż drogi gminnej, gdzie występują szczególnie uporządkowane strefy zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej.

Tym samym wnioskowany rodzaj inwestycji może stanowić kontynuację istniejącej funkcji na obszarze analizowanym.

2. **cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) **linia zabudowy** – zgodnie z § 4, ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (§ 4, ust. 2). Z kolei, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4, ust. 3). Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 4, ust. 4).

Powyższa inwestycja polega jedynie na zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią socjalno-administracyjną i usługową przeznaczoną na potrzeby opieki społecznej.

Odnosząc się do powyższych regulacji prawnych oraz z uwagi na charakter inwestycji – odstąpiono od ustalenia linii zabudowy.

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika

tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 5 ust. 2 ww. rozporządzenia).
Bez zmian.

c) szerokość elewacji frontowej – do §6.1 w/w rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od frontu działki wyznacza się dla terenu nowej zabudowy na podstawie średniej wielkości wskaźnika dla istniejącej zabudowy z tolerancją 20%; §6.2 dopuszcza wyznaczenie innej szerokości jeśli wyniknie to z analizy.

Bez zmian.

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (§ 7 ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 7 ust. 4).

Bez zmian.

e) geometria dachu – kąt nachylenia, układ połaci dachowych, wysokość kalenicy – bez zmian.

II. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej (ul. Staszica) poprzez istniejący zjazd publiczny. Ilość miejsc parkingowych – bez zmian.

III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

IV. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 4 – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

V. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 5 – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

VI. W zakresie art. 61, ust. 2 – nie stosuje się.

VII. W zakresie art. 61, ust. 3 – nie stosuje się.

VIII. W zakresie art. 61, ust. 4 – nie stosuje się.

IX. W zakresie art. 61, ust. 5 – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293).

Wynik przygotował mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

BURMISTRZ
mgr Dorota Lukomska

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
W SKALI 1:1000 (POMNIEJSZONA DO SKALI 1:2000)

ANALIZA

O KTÓREJ MOWA W ART. 3 UST. 1
ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY
Z DNIA 26 SIERPNIA 2003 R. (DZ. U. Z 2003 R.
NR 164, POZ. 1588)

CZEŚĆ GRAFICZNA

BURMISTRZ

mgr Dorota Łukomska



Województwo świętokrzyskie
Powiat konecki
Gmina: Stąporków
Miejscowość: Stąporków
Mapa Nr 9/149/2020
Skala: 1:1000

GN. 6642.2.19.02.2020
Podpisano w zgodzie z treścią mapy z datą wydania:
Ogólny projektant: STANISŁAW STANISŁAW
Projektant: STANISŁAW STANISŁAW
Data wydania: 19.02.2020

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI NR BIN.6730.9.2020.M
Z DNIA7 września.... 2020 R.

mgr BOHDAN WRZESZCZ

uprawniony urbanista z art. 4, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:

"ABCDEFA" - przedmiotowa działka

— - - - - obszar analizy

— - - - - linie rozgraniczające teren inwestycji

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej

U - tereny zabudowy usługowej

P - tereny zabudowy produkcyjnej