

DECYZJA Nr 100/2016
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.: Dz. U z 2016 r. poz. 23 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.03.2016 r. (data wpływu do Urzędu 29.04.2016 r.) złożonego przez Lokalną Grupę Działania "Białe Ługi", Trzemosna 27, 26-021 Daleszyce

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji:

budowa budynku biurowego na części działki o numerze ewidencyjnym 5670/2 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 literami ABCDEFGHIJK-A na terenie miasta Staszów.

1. Rodzaj inwestycji:

1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa usługowa.

1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku biurowego na części działki o numerze ewidencyjnym 5670/2 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 literami ABCDEFGHIJK-A na terenie miasta Staszów.

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

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalone po analizie przeprowadzonej 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).

- Nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu inwestycji ABCDEFGHIJK-A: 14 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym ABCDEFGHIJK-A: do 40%.
- Teren biologicznie czynny: min. 50% powierzchni terenu oznaczonego liniami rozgraniczającymi.

Dla budynku ustala się:

- Gabaryt budynku: do 2 kondygnacji nadziemnych.
- Szerokość elewacji frontowej budynku: od 12 m do 25 m.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku i atyki: od 3 m do 10 m.
- Geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 2° do 30°.
- Układ kalenicy głównej budynku: kierunek północno-zachodni.
- Ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach rolnych, które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.), ponieważ zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów rozdziału 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.
- Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji masami ziemi lub skalnymi, gruzem itp. wymaga uzgodnienia zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.) z organami w niej wymienionymi.
- Badając inwestycję pod kątem zakwalifikowania jej do jednej z kategorii inwestycji, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 71), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W sprawie przeanalizowano cały teren wnioskowany pod zabudowę pod kątem zajętości i przekształcenia terenu niezbędnego pod budowę wymienionego obiektu budowlanego wraz z niezbędną infrastrukturą. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit "b" tiret pierwsze do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: zabudowa usługowa (...) wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Z bilansu terenu wynika, że teren, który ulegnie przekształceniu zajmować będzie powierzchnię ok. 0,0290 ha i jest mniejsza niż 0,5 ha, o której mowa w powyższym rozporządzeniu. W związku z tym planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Teren inwestycji położony jest poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 1651 ze zm.).
- W sytuacji wystąpienia na terenie planowanej inwestycji systemów melioracji wodnych i drenarskich oraz wystąpienia kolizji planowanej inwestycji z tym siecią, sieć tą należy przebudować w taki sposób aby zachować jej funkcjonowanie na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, tj. Świętokrzyskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach, z którym należy również uzgodnić projekt budowlany inwestycji. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 1 zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.).

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka Gminy z o.o. w Staszowie zgodnie z pismem znak: L.dz. 17/16 z dnia 21.04.2016 r.
- odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka Gminy z o.o. w Staszowie zgodnie z pismem znak: L.dz. 17/16 z dnia 21.04.2016 r.
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów Rejon Energetyczny Staszów zgodnie z pismem z dnia 22.04.2016 r. znak: L.dz. RE3/RP/4/388/427/2016
- zagospodarowanie wód opadowych: na terenie własnej działki.
- Obsługa komunikacyjna terenu: droga gminna (działka nr 417/18). W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, inwestor zobowiązany jest zaprojektować i zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postojowych samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie objętym liniami rozgraniczającymi.

2.5.Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego, stanowiącego jeden z załączników do wniosku o pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

2.6.Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji położony jest poza granicami ustanowionych terenów górniczych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Staszowie w skali 1: 1000, kolorem czarnym i literami ABCDEFGHIJK-A stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Uzasadnienie

Decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 ust. 1 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 Burmistrza Miasta i Gminy Staszów od Lokalnej Grupy Działania "Białe Ługi".

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 ustawy, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, który powinien zawierać: określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 (w przedmiotowej sprawie Wnioskodawca przedłożył mapę w skali 1: 1000), charakterystykę inwestycji zawierającą określenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyki zabudowy w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej oraz określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Wniosek inwestora spełniał wymagania stawiane ustawą i mógł być przedmiotem rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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; (Zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.),
- 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.

Jak wynika z ust. 6 i 7 tego samego artykułu wymagania dotyczące ustalania linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości jej górnej krawędzi i geometrii dachu określa - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., 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).

Zgodnie z tym rozporządzeniem dla przedmiotowego terenu objętego wnioskiem inwestora wyznaczono granice obszaru analizowanego obejmującego trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Taki obszar jest wystarczający dla prawidłowej oceny stanu istniejącego. W tak wyznaczonym obszarze analizowanym położonych jest kilka budynków, które mogą stanowić wystarczający materiał do przeprowadzenia analizy urbanistycznej, o której mowa w rozporządzeniu.

W granicach wyznaczonego obszaru analizowanego przeprowadzono stosowną analizę, pod kątem łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kontynuacja funkcji

Teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występuje zabudowa usługowa, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):

Główny zjazd na działkę odbywać się będzie bezpośrednio z drogi publicznej, tj. drogi gminnej.

Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, do których przylega teren planowanej inwestycji (powiatowej i gminnej), nie naruszają pasa drogowego tych dróg oraz przepisów o drogach publicznych. Zgodnie z przepisami o drogach publicznych minimalna odległość obiektów budowlanych od

zewnątrznej krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 6 m, a od drogi powiatowej 8 m w terenie zabudowanym.

Odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy od drogi wewnętrznej (działka gruntu nr 846), bowiem treść przepisu powołanego w Rozporządzeniu 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) w tym szczególnie ust. 3 (w którym mowa o pasie drogowym a więc o pojęciu związanym wyłącznie z drogą publiczną), nie daje podstaw do wyznaczenia linii zabudowy od drogi wewnętrznej. Wykładni tego przepisu dokonał NSA w W-wie w wyroku z dnia 4 marca 2011 r. II OSK 406/10 (Lex. Nr 1080273), w którym napisał, że w powiązaniu z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o pizp można wskazać iż wolą ustawodawcy było by linia zabudowy wyznaczana była wyłącznie od strony drogi publicznej. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy dotyczy więc tylko wyznaczenia takich linii od strony dróg publicznych.

Wyznaczenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego:

Rozporządzenie 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) w § 2 ust. 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej wielkości terenu biologicznie czynnego. Z kolei treść 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) nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Mając więc na względzie ochronę roślinności trwałej i sezonowej oraz umożliwiającej im wegetację i życie zwierząt, wnioskodawca realizując plany inwestycyjne powinien urządzić co najmniej 50% powierzchni terenu ABCDEFGHIJK-A jako teren biologicznie czynny.

Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (na podstawie § 5 rozporządzenia):

W obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami usługowymi i mieszkalnymi. Wskaźnik powierzchni zabudowy waha się od 20% do 80%. Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, dla terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji ABCDEFGHIJK-A, został ustalony do 40%, jako nie zakłócający ładu przestrzennego i wynikający z obszaru analizowanego.

Szerokość elewacji frontowej (na podstawie § 6 rozporządzenia):

W obszarze analizowanym występują budynki usługowe i mieszkalne o szerokości elewacji frontowej od 8 m do 62 m. Ustalono szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku od 12 m do 25 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej budynku nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (na podstawie § 7 rozporządzenia):

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości elewacji frontowej i atyki od 3 m do 10 m. Tak, więc ustalone parametry w tym zakresie dla planowanej inwestycji nie odbiegają od parametrów istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie geometrii dachu (na podstawie § 8 rozporządzenia):

Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami płaskimi i dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°. Dla wnioskowanego budynku ustala się dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 2° do 30°.

Jak wynika z powyższego w przedmiotowej sprawie warunki art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

Odnosząc się do warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

- Wnioskowany do zabudowy teren posiada dostęp do drogi publicznej: tj. drogi gminnej i powiatowej.
- Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i energetycznej.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza tych przepisów. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne bezpośrednio związane z przedmiotem inwestycji:
 - Ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 460 ze zm.); planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej i powiatowej), nie narusza pasa drogowego, a ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy nie naruszają ustalonych ustawą minimalnych odległości obiektów budowlanych lokalizowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg publicznych, która zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy wynosi 8 m dla drogi powiatowej i 6 m dla drogi gminnej,
 - Ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) wraz z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U z 2016 r. poz. 71); planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
 - Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 1651 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza obszarami chronionym z mocy ustawy,
 - Ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.), teren objęty warunkami zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
 - Ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 196 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza ustanowionymi terenami górniczymi,
 - Ustawę z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza obiektami i obszarami chronionymi ustawą.

Tak, więc stwierdza się na podstawie powyższego, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki, o których mowa powyżej i może być przedmiotem realizacji na warunkach określonych w decyzji.

Zgodnie z art. 56 ustawy w związku z art. 64 ust. 1 nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy i nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1, ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania projekt decyzji został przekazany do uzgodnienia przez:

1. Marszałka Województwa świętokrzyskiego,
2. Starostę Staszowskiego,
3. Świętokrzyski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach.
4. Zarząd Dróg Powiatowych w Staszowie.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia pozostałych uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 nie dotyczy przedmiotowej inwestycji bowiem nie znajduje się ona na obszarach w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Marszałek Województwa Świętokrzyskiego, Starosta Staszowski, Świętokrzyski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach oraz Zarząd Dróg Powiatowych w Staszowie nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od daty otrzymania projektu decyzji, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem.

Organ ustalający warunki zabudowy jest zarazem organem uzgadniającym projekt decyzji jako zarządca drogi, stosownie do przepisu art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zarządca drogi gminnej nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od daty otrzymania projektu decyzji, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem.

Po poinformowaniu stron postępowania, zgodnie z art. 10 § 1Kpa o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, nie wniesiono uwag, zastrzeżeń i wniosków do zebranego materiału dowodowego.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wniosek inwestora.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 778) projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Koziela, uprawnionego urbanistę na podstawie art. 5 pkt. 3 ww. ustawy.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy.

Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 ww. ustawy) jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt budowlany z niezbędnymi decyzjami, opiniami i uzgodnieniami w 4 egz. i oświadczenie potwierdzające prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Do robót budowlanych można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016r., poz. 290).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Załączniki: Nr 1 - graficzny w skali 1:1 000
Nr 2 - wyniki analizy części tekstowa i graficzna)



Z up. BURMISTRZA

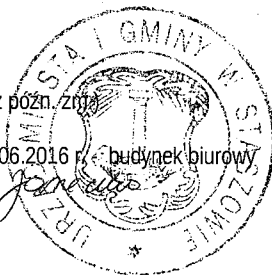
mgr inż. *Alina Kuszła*
Z-ca Kierownika Wydziału Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

Otrzymują: (za zwr. potw. odbioru)

1. Lokalna Grupa Działania „Białe Ługi”
Trzemosna 27
26 – 021 Daleszyce
2. Starosta Staszowski
ul. Piłsudskiego 7
28 – 200 Staszów
3. Polski Związek Działkowców ROD „RELAKS” w Staszowie
PZD Krajowa Rada
ul. Bobrowiecka 1
00 – 728 Warszawa
adres do korespondencji:
PZD Okręgowy Zarząd Świętokrzyski
ul. Bohaterów Warszawy 1
25 – 394 Kielce
4. Zarząd Dróg Powiatowych w Staszowie
ul. Drogowców 4
28 – 200 Staszów
5. Gmina Staszów
Urząd Miasta i Gminy w Staszowie
ul. Opatowska 31
28 – 200 Staszów
Wydz. GNR i IPP-I
6. aa.

Pobrano opłatę skarbową
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (j. t.: Dz. U. z 2015 r., poz. 783 z późn. zm.)
część I ust. 8 załącznika do ustawy
w kwocie 107,00 zł - polecenie przelewu z dnia 28.06.2016 r. - budynek biurowy

Impelton Jolanta Janczarek



Osoba prowadząca sprawę:
Elżbieta Janczarek
tel.: (015) 864 83 27