

Staszów, dnia 16.05.2019 roku

IPP-II.6730.49.2019.IX

**DECYZJA Nr 30/2019
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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.03.2019 r. (data wpływu do Urzędu 01.03.2019 r.) złożonego przez Gminę Staszów

USTALAM

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

budowa drogi wewnętrznej na działkach o nr ewid. 2098/13, 5923/63, 5923/58, 5923/65 obręb Staszów-miasto w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 linią ciągłą koloru czarnego.

1. Rodzaj inwestycji / rodzaj i funkcja zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej - budowa drogi wewnętrznej na działkach o nr ewid. 2098/13, 5923/63, 5923/58, 5923/65 obręb Staszów-miasto w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 linią ciągłą koloru czarnego o długości ok. 200 m i szerokości w liniach rozgraniczających od 3m do 11m.

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

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: niniejsze przedsięwzięcie należy projektować i realizować w oparciu o obowiązujące przepisy, Polskie Normy i zasady wiedzy technicznej dotyczące programu techniczno-budowlanego. Inwestycję należy projektować w sposób bezkolizyjny dla istniejącej zabudowy, uzbrojenia terenu i zieleni. Do robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji, dla których określa się niniejsze warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, można przystąpić po uzyskaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę w trybie określonym ustawą Prawo budowlane. W przypadku przebiegu sieci przez teren stanowiący własność osób trzecich należy uzyskać zgodę właściciela tego terenu.

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

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest w części na gruntach rolnych VI klasy bonitacyjnej pochodzenia mineralnego, 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161), 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.
- 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.) oraz poza otulinami form ochrony przyrody.

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 2018r., poz. 2067 ze zm.).

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

- nie wymaga ustaleń.

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 pozwolenie na budowę, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

2.6. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

Teren planowanej inwestycji położony jest poza terenami górniczymi. W związku z czym planowana inwestycja nie podlega wymogom wynikających z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 868). Ponadto w granicach obszaru inwestycji nie występują udokumentowane złoża kopalin mineralnych, tereny narażone występowaniem ruchów masowych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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, linią ciągłą koloru czarnego 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 Gminy Staszów.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 lub w przypadku braku takiej mapy na kopii mapy ewidencyjnej (w przedmiotowej sprawie Wnioskodawca przedłożył mapę sytuacyjno-wysokościową w skali 1: 1000 obejmującą zakres mapy zasadniczej), 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 o planowaniu i zagospodarowaniu, w związku z tym mógł być przedmiotem rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji związanej z realizacją infrastruktury technicznej jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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.),
- 2) 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,
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Odnosząc się do powyższych warunków ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

- 1) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, (patrz pkt. 2.2. niniejszej decyzji).
- 3) dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:
 - 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 2018 r., poz. 2081 ze zm.) 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 2018 r., poz. 1614 ze zm.); teren planowanej inwestycji położony jest poza formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy oraz poza otulinami form ochrony przyrody,
 - ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161), 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 868); teren inwestycji położony jest poza ustanowionymi terenami górniczymi oraz udokumentowanymi złożami kopalin mineralnych,
 - ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2018r., poz. 2067 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza obiektami i obszarami chronionymi ustawą,
 - ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i strefami ochrony pośredniej dla ujęć wody.

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. Dyrektora Zarządu Zlewni w Sandomierzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

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

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 oraz Dyrektor Zarządu Zlewni w Sandomierzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od daty otrzymania projektu decyzji, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem.

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 § 1 Kpa 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Kozieła, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt. 3 ww. ustawy.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

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).

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).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.).

Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Staszów w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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 Burmistrzowi Miasta i Gminy Staszów oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki: Nr 1 - graficzny w skali 1 : 1 000



Otrzymują: (za zwr. potw. odbioru)

- ① Gmina Staszów
Urząd Miasta i Gminy w Staszowie
ul. Opatowska 31
28 – 200 Staszów
Wydz. GNR i IPP-I
2. pozostałe strony postępowania
wg odrębnego rozdzielnika
pozostającego w aktach sprawy
wraz z informacją, dot. przetwarzania danych osobowych
3. aa.



Z up. BURMISTRZA

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

~~Decyzja stała się ostateczna~~

w dniu 05.06.2019

Staszów dnia 03.07.2019

Nie podlega opłacie skarbowej
zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (j. t.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1044 ze zm.)

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Grzegorz Klimek
Kierownik Wydziału Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

