

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 1a, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 647 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0 poz. 267 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.08.2015r. złożonego przez Instytucję Kultury Zamek Krzyżtopór w Ujeździe

USTALAM

na rzecz Instytucji Kultury Zamek Krzyżtopór w Ujeździe, Ujazd 73, 27-570 Iwaniska, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji :

- **budowa platformy schodowej z podłogą i podestem dla osób niepełnosprawnych w Zamku Krzyżtopór w Ujeździe (bastion „smok”);**
- **realizacja urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1409 z późn. zm.), niezbędnych do użytkowania projektowanej platformy, zgodnie z jej przeznaczeniem**

na terenie obejmującym działkę nr 470 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCD – A, w miejscowości Ujazd, gmina Iwaniska.

1. Rodzaj inwestycji

1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Platforma schodowa dla osób niepełnosprawnych - urządzenie infrastruktury technicznej.

1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest budowa platformy schodowej z podłogą i podestem dla osób niepełnosprawnych w Zamku Krzyżtopór w Ujeździe (bastion „smok”), wraz z realizacją urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1409 z późn. zm.), niezbędnych do użytkowania projektowanej platformy, zgodnie z jego przeznaczeniem, na terenie obejmującym działkę nr 470 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCD – A w miejscowości Ujazd, gmina Iwaniska.

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

2.1. warunki i wymagania, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy platformy schodowej z podłogą i podestem dla osób niepełnosprawnych w Zamku Krzyżtopór w Ujeździe (bastion „smok”), która jest urządzeniem infrastruktury technicznej. Dla wnioskowanej inwestycji - urządzenia infrastruktury technicznej, na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 647 ze zm.), w sprawie nie badano sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy, pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. W związku z powyższym nie ustalono parametrów: wskaźnika intensywności zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i geometrii dachu, ustalanych dla obiektów kubaturowych na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 i 1589).

- Platformę należy zaprojektować na działce nr ewid.: 470 w granicach terenu zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- Parametry techniczne platformy:
 - platforma na zewnątrz budynku;
 - wymiary podłogi platformy: od 830 x 700 mm do 1250 x 800 mm, do ustalenia w projekcie budowlanym;
 - platforma poruszająca się po torze prostym;
 - udźwig platformy: od 200 do 250 kg.
- Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej - m.in. z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z póź. zm.).

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

- Działka przeznaczona na Inwestycję będącą przedmiotem wniosku jest położona na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami: Bz.
Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1205 z późn. zm.), teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 647 ze zm.).
 - o Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę zieleni. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji i terenach przyległych. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 627 z póź. zm.).
 - o Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji masami ziemi lub skalnymi (w tym gruzem), wymaga dokonania uzgodnienia – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 21 z późn. zm.).
- Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- W dacie wydania niniejszej decyzji, dla terenu inwestycji nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Teren inwestycji jest położony w obrębie Zamku Krzyżtopór objętego ochroną konserwatorską. W związku z tym projekt budowlany należy uzgodnić ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - delegatura w Sandomierzu, ul. Opatowska 9, 27-600 Sandomierz.

2.4 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- Wymagania dotyczące obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego :
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem;
 - zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych, nie dotyczą wnioskowanej

- inwestycji.
- Obsługa komunikacyjna terenu – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

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, 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 nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U z 2011 r. Nr 163 poz. 981, tekst ujednolicony).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem czerwonym i literami **A,B,C,D - A**, na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Sprawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są szczegółowo uregulowane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2012 r. Nr 0 poz. 647 ze zm.) zwanej dalej Ustawą.

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.

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

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 Ustawy, znajdującym na podstawie art. 64 ust. 1 Ustawy, odpowiednio zastosowanie do postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy, 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, 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 z dnia 25.08.2015 r. spełnia wymagania stawiane ustawą.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5. ustawy przywołanej na wstępie, 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.

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy platformy schodowej, która jest urządzeniem infrastruktury technicznej. W związku z powyższym dla wnioskowanej inwestycji infrastruktury technicznej, na podstawie art. 61 ust. 3 w sprawie nie badano sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1, pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Nie jest też wymagany dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2.

Odnosząc się do pozostałych warunków art. 61 ust. 1

- Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 647, jak wynika z punktu 2.2 niniejszej decyzji.
- Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne :
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0 poz. 260 z późn. zm.),
 - 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 2013 r. Nr 0, poz. 1235 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012r. Nr 0, poz. 145 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1409 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1232 z późn. zm.),
 - Rozporządzenia z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 627 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1205 z późn. zm.),
 - Ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59 z późn. zm.),
 - Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, tekst ujednolicony),

- o Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U z 2011 r. Nr 163 poz. 981, tekst ujednolicony)

Stosownie do art. 61 § 4 i art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy: zawiadomienie z dnia 26.08.2015 r.

W trakcie postępowania administracyjnego nie wpłynęły żadne zastrzeżenia.

Stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy decyzje 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 o warunkach zabudowy był uzgadniany z:

- o Starostwem Powiatowym w Opatowie - w zakresie ochrony gruntów rolnych. Zgodnie z postanowieniem Starosty Opatowskiego w Opatowie znak G.II.6123.156.2015 z dnia 21.09.2015r. nie jest wymagane uzyskanie przez Inwestora decyzji na wyłączenie terenu z produkcji rolniczej przed wydaniem pozwolenia na budowę.
- o Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, delegatura w Sandomierzu, ul. Opatowska 9 - w związku z położeniem inwestycji na terenie obiektu objętego ochroną konserwatorską. Postanowieniem znak IN-UR-DS.5151.12.4.2015.A z dnia 14.09.2015r. Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach Delegatura w Sandomierzu uzgodnił przedłożony projekt decyzji.

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

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 sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. W przedmiotowej sprawie projekt decyzji sporządziła osoba wpisana na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 ustawy) :

- gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach (ul. Henryka Sienkiewicza 19, 25-007 Kielce) za pośrednictwem Wójta Gminy Iwaniska (Urząd Gminy Iwaniska) 27 - 570 Iwaniska, Rynek 3, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. Do robót budowlanych można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie określonym w ustawie z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1409 z późn. zm.).
3. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt budowlany z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami w 4 egz. i oświadczenie potwierdzające prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
4. Budowa lub przebudowa zjazdu wymaga przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, uzyskania w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na ich lokalizację na podstawie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0 poz. 260 z późn. zm.).



Wójt Gminy Iwaniska
mgr Marek Staniek

Załączniki : nr 1 – graficzny

Otrzymują:

1. Strony w sprawie wg. załączonego do akt wykazu
2. a/a

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Grażyna Żak - Góra

Członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów
Rzeczypospolitej Polskiej Nr ewid. SW-0091



UJAZD

Skala 1 : 1000

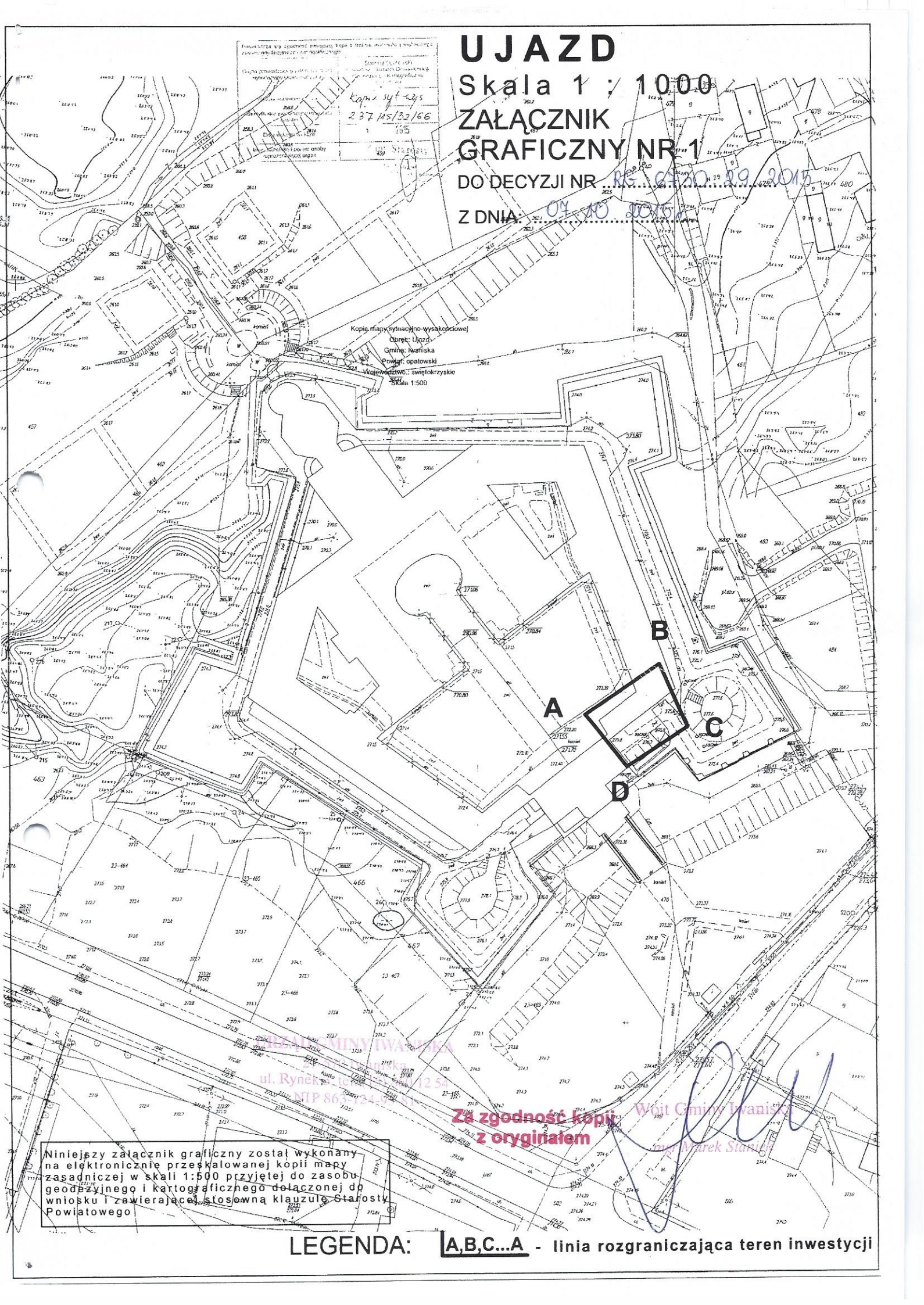
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

DO DECYZJI NR RS.01.20.19.2015

Z DNIA: 04.10.2015

Przebieg linii iza...
Kopia syf 237 115/33/66

Kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej
Olasz: Ujazd
Gmina: Iwaniska
Powiat: opalowski
Województwo: świętokrzyskie
Skala 1:500



Za zgodność kopii
z oryginałem

Wójt Gminy Iwaniska
mgr Marek Staroń

Niniejszy załącznik graficzny został wykonany na elektronicznie przeskalowanej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego dołączonej do wniosku i zawierającej stosowną klauzulę Starosty Powiatowego

LEGENDA: **A,B,C...A** - linia rozgraniczająca teren inwestycji

Y. G. G. G. G.

Y. G. G. G. G.

Y.

Y. G. G. G. G.

Y. G. G. G. G.

Y. G. G. G. G.