

Analiza – część tekstowa

warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, a także funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioskodawca: Gmina Staszów ul. Opatowska 31.

Wnioskowany rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.

Wnioskowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Wolno stojący parterowy budynek usługowy – dom pogrzebowy z prosektozium i kaplicą cmentarną, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe.

Teren objęty wnioskiem: działka oznaczona nr ewid. 1221/7 i części działek oznaczonych nr ewid. 1221/6, 1221/8, 1222/4, 1222/5, 1224/9, 1224/10, 1225/9, 1225/10, 1226/10, 1226/11, 1227/9, 1227/10, 3853/8, 3853/9 w Staszowie.

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

1) Określenie obowiązku opracowania planu miejscowego

Na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawa z 16 kwietnia 2004r (tj. Dz.U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) o ochronie przyrody – teren inwestycji nie znajduje się na terenie żadnej formy ochrony przyrody,
- ustawa z 04 lutego 1994r (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 228 poz. 1947 z późn. zm.) Prawo geologiczne i górnicze – teren inwestycji położony jest poza obszarami górniczymi na wyznaczonym w studium gminnym obszarze,
- wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – nie dotyczy terenu objętego wnioskiem,
- rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m² - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem,
- przestrzeni publicznej – nie dotyczy terenu objętego wnioskiem.

2) Określenie potrzeby opracowania planu miejscowego w związku z ustalonymi w studium gminy obszarami:

- na których umieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – na terenie objętym wnioskiem – nie przewidziano potrzeby opracowania planu miejscowego,
- na których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – nie dotyczy terenu objętego wnioskiem,
- narażonymi na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych – nie dotyczy terenu objętego wnioskiem,
- wymagającymi przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji – nie dotyczy terenu objętego wnioskiem,
- terenów zamkniętych i stref ochronnych – nie dotyczy terenu objętego wnioskiem.

3) Inne wymagania wynikające z przepisów prawa:

A/ Określenie potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213 poz.1397), dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.

B/ Zachowanie wymogów ustawy z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 – z późn. zm.) tj. minimalnej odległości od drogi. Ustalenie linii zabudowy dla projektowanej inwestycji nastąpiło indywidualnie.

C/ Zachowanie warunków technicznych określonych przepisami i rozporządzeniami wykonawczymi ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 – z późn. zm.) a w szczególności rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest możliwe.

W niniejszej sprawie nie zachodzi potrzeba odstępstwa od przepisów powyższego rozporządzenia w usytuowaniu inwestycji w stosunku do granic działki.

D/ Ustalenie zakresu uzgodnień dla wnioskowanej inwestycji:

- (1) W odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (2) W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (3) W odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (4) W odniesieniu do terenów górniczych – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (5) W odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (6) W sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (7) W odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (8) W odniesieniu do innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (9) W odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego lub obszarów przyległych do ujętej w planie projektowanej inwestycji drogowej – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (10) W odniesieniu do realizacji zadań rządowych i samorządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym - inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (11) W odniesieniu do:
 - a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej – inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
 - b) obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.145), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – inwestycja nie wymaga uzgodnienia.
- (12) Inne uzgodnienia, wymagane przepisami odrębnymi – inwestycja wymaga innych uzgodnień.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

- 1) Analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.

- zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizie poddano obszar oznaczony na załączniku graficznym do analizy – granice obszaru analizowanego obejmują teren w odległości minimalnej 3-tnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
- W granicach obszaru poddanego analizie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. W obszarze analizowanym znajduje się cmentarz. Planowana inwestycja stanowi uzupełnianie istniejącego zagospodarowania.

3. Funkcja cech zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Analizą objęto obszar w obrębie oznaczonym w części graficznej analizy, wyznaczony w sposób określony wyżej w pkt. 2 pp.1

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

a. Linia zabudowy

- W obszarze analizowanym, budynki sąsiadujące z planowaną inwestycją usytuowane są w odległości od 3,0 do 12,0m od frontu nieruchomości. Ustalenie linii zabudowy dla projektowanej inwestycji nastąpiło indywidualnie.

b. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu:

- Wielkość powierzchni planowanej zabudowy wynosi do 20% i mieści się w istniejących wskaźnikach od 6% do 25%.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- W analizowanym obszarze występują budynki o wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynoszących od ok. 2 m do ok. 12 m. Górna krawędź elewacji frontowej planowanego budynku będzie się mieścić w istniejących parametrach.

Szerokość elewacji frontowej:

- Na obszarze analizowanym budynki posiadają elewacje frontowe o szerokościach od 3,0m do 18,0m. Szerokość elewacji frontowej budynku 15,0m z tolerancją 20% mieści się w istniejących parametrach.

Geometria dachu:

- W granicach analizowanego obszaru występują budynki przekryte dachami wielospadowymi, dwuspadowymi, jednospadowymi. W związku z powyższym ustala się, że geometria dachu dla obiektu będącego przedmiotem inwestycji może być projektowana zgodnie z wnioskiem inwestora.

2) analiza uzbrojenia terenu i określenie możliwości dostępu do sieci uzbrojenia, oraz dróg publicznych:

- do wniosku o wydanie warunków zabudowy załączono warunki dostawy energii elektrycznej, wody, odbioru ścieków wydane przez właściwych dysponentów sieci. Wniosek obejmuje budowę bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe. Odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – gminnej poprzez drogę wewnętrzną.

3) określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki oznaczone nr ewid. 1221/7, 1221/6, 1221/8, 1222/4, 1222/5, 1224/9, 1224/10, 1225/9, 1225/10, 1226/10, 1226/11, 1227/9, 1227/10, 3853/8, 3853/9 położone w Staszowie nie stanowią użytków rolnych. Teren inwestycji wyznaczony na załączniku graficznym obejmuje obszar o powierzchni około 0,19 ha.

4) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5) analiza stosunków własnościowych:

- Nieruchomość przeznaczona pod planowaną inwestycję jest własnością inwestora.

Wyniki analizy

Analizą objęto obszar w obrębie oznaczonym w części graficznej analizy, wyznaczony w sposób określony wyżej w pkt. 2 pp.1

Reasumując – w sąsiedztwie terenu zamierzonej inwestycji istnieją działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno – architektonicznej pozwoliły na określenie zgodnych z wymogami art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunków realizacji inwestycji będącej przedmiotem ustalenia lokalizacji w projekcie decyzji.

Analizę sporządził mgr inż. arch. Jan Krawczyk posiadający uprawnienia budowlane Nr 108/75, wpisany na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem PK-0162.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 47/2012
o warunkach zabudowy
Z DNIA 10.04.2012 r.

BURMISTRZ
[Signature]
mgr inż. Ryszard Garczewski

mgr inż. arch. Jan Krawczyk
uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
niez ograniczeń w specjalności architektonicznej
i zakresie w specj. konstrukcyjnej i instalacyjnej
Nr 108/75, wpisany na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem PK-0162