



PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Rzeszów
Rejon Energetyczny Staszów
28-200 Staszów, ul. Krakowska 44
tel.: (15) 891 4600, fax: (15) 891 4602
e-mail: RE03.OR@pgedystrybucja.pl
www.pgedystrybucja.pl

Wpłynęło
Kancelaria U.G. Iwaniska
dnia 16-02-2016 Nr RP. 185-2016
ilość załączników
podpis *yt*

F. Kijakowski

Staszów, dnia 2016-02-10
L.dz.RE3/RP/2/158/133/2016

GINA IWANISKA
IWANISKA, RYNEK 3
27-570 IWANISKA

**Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej
oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 09.02.2016 w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla:

1. Nazwa obiektu: dom pomocy społecznej
2. Lokalizacja obiektu: PRZEPIÓRÓW dz. 146/8, 146/12
3. Moc przyłączeniowa: 80 kW

informujemy, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla tego obiektu.

Przyłączenie możliwe będzie po wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia oraz ewentualnej rozbudowie sieci elektroenergetycznej.

Szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów Rejon Energetyczny Staszów, Krakowska 44, 28-200 Staszów kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia.

Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x RP/KL

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Rzeszów
Rejon Energetyczny Staszów
Z-ca Dyrektora
Grzegorz Józwiak

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Rzeszów
Rejon Energetyczny Staszów
Dyrektor
Damian Sierant



Iwaniska, dnia 05.02.2016r.

Ref. Rolnictwa, Rozwoju Gospodarczego
i Promocji Gminy
Urząd Gminy Iwaniska

Dotyczy: Wniosku z dnia 04.02.2016

WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ

Celem umożliwienia dostawy wody do nieruchomości położonej **Przepiórw dz. 146/4 146/12** jest zaprojektowanie i wybudowanie przyłącza wodociągowego. Związku z brakiem sieci kanalizacyjnej niezbędne jest wybudowanie zbiornika bezodpływowego (szamba) lub oczyszczalni ścieków.

1. Warunki techniczne przyłącza wodociągowego;

- włączenie do sieci przewodem PE PN-10, fi – 50 dokonać w miejscowości **Przepiórw** na działce **nr 101/1** rury wodociągowej do której dokonywane jest włączenie wynosi fi-90 PCV
- uzyskać zgodę Gminy Iwaniska na przejście pod drogą gminną **104**, przejście wykonać w rurze osłonowej metodą bezwykopową.
- włączenie dokonać za pomocą opaski przyłączeniowej do rur PCV oraz zasuwę odcinającej fi-50.
- przewód przyłączeniowy położyć na głębokości co najmniej 150 cm.
- zapewnić odpowiednie pomieszczenie na lokalizację wodomierza – suche, łatwo dostępne, zabezpieczające wodomierz przed zamarznięciem, a w przypadku braku takiego pomieszczenia wodomierz należy umieścić w studziencie wodomierzowej o wymiarach min. 100x100cm, wybudowanej w odległości co najmniej 4 m. od sieci wodociągowej,
- przed wodomierzem należy zamontować zawór odcinający oraz zawór zwrotny – wodomierz DN-32 (270mm) przepustowości min 8m³/h

2. Dokumentacja powinna być opracowana przez osobę lub podmiot posiadający uprawnienia do wykonywania i świadczenia usług projektowych.

3. Wykonanie usług należy zlecić osobie lub podmiotom gospodarczym mającym uprawnienia i specjalizujących się w wykonywaniu tego typu prac.

4. Wykonane prace przed zasypaniem należy zgłosić w Urzędzie Gminy Iwaniska w celu dokonania sprawdzenia prawidłowości wykonywanych robót zgodnie z dokumentacją.

5. Nad robotami z ramienia Urzędu Gminy sprawował będzie nadzór Pan Leszek Niziałek.

6. Odbiór powinien zostać zakończony protokołem odbioru.

7. Należy wykonać inwentaryzację geodezyjną w/w przyłączy(a).

8. W ciągu 7 dni zostanie podpisana umowa na dostarczenie wody i odbiór ścieków.

9. Warunki są ważne przez 2 lata od dnia wydania.

Otrzymują :

1. Adresat
2. a/a


Wójt Gminy Iwaniska
mgr Marek Staniak

Iwaniska, dnia 29.04.2016 r.

Znak: RG.6730.11.2016

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 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.02.2016 r. złożonego przez **Gminę Iwaniska**

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

- **budynku Domu Pomocy Społecznej;**
- **zbiornika na ścieki bytowe o pojemności do 50,00 m³;**
- **urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290), niezbędnych do użytkowania obiektu budowlanego objętego decyzją, zgodnie z jego przeznaczeniem,**

na terenie obejmującym działkę nr 146/4 w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami ABCDEF – A, w miejscowości Przepiórów, gmina Iwaniska.

1. Rodzaj inwestycji

1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa usługowa.

1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest budowa Domu Pomocy Społecznej i zbiornika na ścieki bytowe o pojemności do 50,00 m³ wraz z budową urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290), niezbędnych do użytkowania obiektu budowlanego objętego decyzją, zgodnie z jego przeznaczeniem, na terenie obejmującym działkę nr 146/4 w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami ABCD – A w miejscowości Przepiórów, 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

(ustalone po analizie przeprowadzonej zgodnie z Rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 i 1589).

- Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku Domu Pomocy Społecznej: w odległości 8,00 m od krawędzi jezdni drogi gminnej (nr ewid. działki: 104), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Dla zbiornika na ścieki bytowe: w odległości 10,00 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (nr ewid. działki: 104).
- Wskaźnik wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji: do 20,00 %.
- Minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30,00 %
- Szerokość elewacji frontowej, od strony drogi gminnej (nr ewid. działki 104): 17,00 m z tolerancją do 20%.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (górnej krawędzi jej gzymsu lub okapu), od strony drogi gminnej (nr ewid. działki: 104): 6,50 m. Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: dwie.

- Geometria dachu - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie dachu nawiązującym do dachów na istniejących budynkach, w przedziale od 20^o do 40^o. Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki (od strony drogi gminnej nr ewid. działki: 104): prostopadły. Wysokość głównej kalenicy dachu: do 10,00 m. Długość ewentualnych lukarn nie może przekroczyć 1/2 długości okapu.
- Warunki wynikające z postanowienia Kierownika Delegatury w Sandomierzu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, znak IN-DW-DS.5151.11.1.2016.A z dnia 08.04.2016 r.:
 - Budynek można usytuować we wschodniej części działki, po stronie północnej, z elewacją północną w granicy zabudowy – w odległości 8,00 m od krawędzi jezdni;
 - Drogi dojazdowe i parkingi należy zlokalizować w północnej części działki. Do utwardzenia stosować naturalne materiały, takie jak żwir, kamień, i w ograniczonym zakresie perforowane płyty umożliwiające przerastanie zielenią, ponadto wprowadzić grupy zieleni niskiej i powierzchnie trawiaste;
 - Kolorystyka ścian i pokrycia dachowego powinna być nieagresywna, w tonacji umożliwiającej optyczne „wtopienie” bryły budynku w otaczającą zielenią;
 - Uzupełnić nasadzenia drzew na działce nr ewid. 146/12 w granicy z działką nr 146/4, po stronie zachodniej – gatunki drzew parkowych do uzgodnienia;
 - Koncepcję projektową zagospodarowania terenu i budynku należy przygotować w uzgodnieniu z urzędem ochrony zabytków.
- Ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowywaniu wniosku i załączników do zgłoszenia właściwemu organowi zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, lub projektu budowlanego: obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, Polskich norm oraz zasad wiedzy technicznej, m.in. 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 2015 r., poz. 1422 z póź. zm.).

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

- Działka o powierzchni 0,80 ha, przeznaczona na inwestycję położona jest na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami: Bi.
Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 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 2015 r., poz. 199 z późn.zm.).
- 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 2015 r., poz. 1651 z póź. zm.).
- 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., 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 2016 r. poz. 71) przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Zasięg oddziaływania inwestycji powinien mieć charakter lokalny, ograniczony do terenu inwestycji wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

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

Teren inwestycji sąsiaduje od strony południa z zabytkowym parkiem podworskim w Przepiórowie. 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.

- **Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego**
 - zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej gminnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - odprowadzenie ścieków bytowych – projektowanym przyłączem do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 50,00 m³;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem do sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe;
 - ogrzewanie indywidualnym źródłem ciepła, z preferencją dla źródeł odnawialnych i paliw ekologicznych
 - zewnętrzne oświetlenie terenu nieagresywne dla użytkowników terenów sąsiednich.
 - budynek winien posiadać własną instalację odgromową i uziemiającą jeżeli taki wymóg wynika z przepisów szczególnych w tym zakresie.
 - odpady stałe (komunalne) winny być gromadzone w pojemnikach do ich czasowego przechowywania, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania, a następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług.
- **Obsługa komunikacyjna terenu – istniejącym zjazdem publicznym z drogi gminnej (nr ewid. działki: 104). Dopuszcza się przebudowę lub zmianę usytuowania istniejącego zjazdu.**

Ewentualna budowa i przebudowa zjazdów wymaga uzyskania przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, 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 2015 r. poz. 460 z późn. zm.).

 - Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie obejmującym teren inwestycji w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami ABCDEF – A, w ilości: co najmniej trzy miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku Domu Pomocy Społecznej.

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 wniosku i załączników do zgłoszenia właściwemu organowi zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, lub projektu

budowlanego 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 (t.j. Dz.U z 2015 r. poz. 196).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem czarnym i literami **ABCDEF-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 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 Ustawy, 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, odpowiednie 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 04.02.2016 r., spełnia wymagania stawiane ustawą.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy, 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 - Rozp. 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). Zgodnie z tym rozporządzeniem dla przedmiotowego terenu objętego wnioskiem inwestora wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki i nie mniejszej niż 50 m, przy czym za front działki uznano

część działki od strony drogi gminnej (nr ewid. działki: 104). W granicach wyznaczonego obszaru analizowanego przeprowadzono stosowną analizę, pod kątem łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występują budynki o funkcji: usługowej i zagrodowej. Zatem jej kontynuacja nie budzi zastrzeżeń.

Przy ustalaniu parametrów, o których mowa wyżej tut. organ wziął pod uwagę przede wszystkim budynki: usługowe, mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze, w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego oraz wnioski inwestora.

Wyznaczenie linii nowej zabudowy (na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia):

W obrębie analizowanego obszaru, budynki usytuowane są w linii zabudowy, oddalonej od 4,00 do 30,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg.

Istniejąca linie zabudowy od strony drogi gminnej (nr ewid. działki 104): 8,00 m, nie ulega zmianie.

Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia) i udziału powierzchni biologicznie czynnej:

W obszarze analizowanym występują wskaźniki zabudowy od 0,15 do 0,30.

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji, został ustalony na 0,20 – jako średni występujący w terenie analizowanym.

W obszarze analizowanym występuje wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej od 0,20 do 0,40.

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji, został ustalony na 0,30 – jako średni występujący w obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej (na podstawie § 6 ust. 2 rozporządzenia):

W obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 4,00 do 48,0 m.

Ustalono szerokość elewacji frontowej, od strony drogi gminnej (nr ewid. działki 104) na: 17,00 m, z możliwością zachowania tolerancji 20% - jako średnią szerokość elewacji występującą w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (na podstawie § 7 ust.

3 rozporządzenia):

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o wysokości elewacji frontowej 4,00 - 8,00 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (górnej krawędzi jej gzymsu lub okapu), od strony drogi gminnej nr ewid. działki 104, nie może przekroczyć 6,50 m od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, jako wielkość występująca w obszarze analizowanym oraz zgodnie z wnioskiem inwestora. Maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych ustalono na: dwie.

Wyznaczenie geometrii dachu (na podstawie § 8 rozporządzenia):

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym charakteryzuje się dachami stromymi o kącie nachylenia od 20° do 40° . Budynki z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadle do frontu działki.

- W oparciu o powyższe i w oparciu o wniosek inwestora ustala się, że planowany budynek winien być zwieńczony dachem dwuspadowym symetrycznym lub wielospadowym o kącie nachylenia nawiązującym do dachów na istniejących sąsiednich obiektach, w przedziale od 20° do 40° . Położenie głównej kalenicy dachu prostopadle do frontu działki od strony drogi gminnej nr ewid. działki 104. Wysokość głównej kalenicy dachu: do 10,00 m. Długość ewentualnych lukarn nie może przekroczyć 1/2 długości okapu.

Odnosząc się do pozostałych warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-5 Ustawy:

- Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej a mianowicie przylega do drogi gminnej nr ewid. działki 104.
- Istniejące uzbrojenie terenu wymienione w punkcie 2.4 niniejszej decyzji jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, (patrz pkt 2.2 nin. 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 2015 r. poz. 460 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 2016 r. poz. 353.),
 - Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2015r. Nr 0, poz. 469 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290),
 - 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 2016 r. poz. 71),
 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.),
 - Ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2015 r. 2100 z późn. zm.),
 - Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm),
 - Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U z 2015 r. poz. 196).

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy: zawiadomienie z dnia 18.02.2016 r.

- W trakcie postępowania administracyjnego wpłynęły uwagi zawierające warunki realizacji inwestycji, od Kierownika Delegatury w Sandomierzu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kielcach, postanowienie znak IN-DW-DS.5151.11.1.2016.A z dnia 08.04.2016 r. Uwagi te zawarto w tekście niniejszej decyzji, w punkcie 2.1/

Stosownie do art. 60 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 administracyjnego wpłynęły uwagi od Kierownika

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany ze:

1. Starostwem Powiatowym w Opatowie - w zakresie ochrony gruntów rolnych. Starosta Opatowski w Opatowie postanowieniem z dnia 18.04.2016r. znak G.II.6123.66.2016 umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych uznając je za bezprzedmiotowe, ponieważ planowana inwestycja przewidywana jest na gruntach nie wykorzystywanych na cele rolne.
2. Gminą Iwaniska – w związku z przyleganiem obszaru inwestycji do pasa dróg gminnych i istniejącym zjazdem publicznym.

Postanowieniem z dnia 07.04.2016r. znak D.II.7040.15.2016 Wójt Gminy Iwaniska pozytywnie uzgodnił projekt decyzji w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi gminnej nr ewid. 104.

3. Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - delegatura w Sandomierzu, ul. Opatowska 9, 27-600 Sandomierz – Postanowieniem znak IN-DW-DS.5151.11.1.2016.A z dnia 08.04.2016r. Kierownik Delegatury w Sandomierzu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kielcach pozytywnie uzgodnił projekt decyzji z zachowaniem warunków wymienionych w punkcie 2.1 niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z określonymi organami. Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 1 – 5, 7, 8, 10 – 11 nie dotyczą przedmiotowej inwestycji a mianowicie:

ad. 1) teren inwestycji nie leży w miejscowości uzdrowiskowej,

ad. 3) teren inwestycji nie jest położony w pasie ochronnym morskich portów i przystani,

ad. 4) teren inwestycji nie leży na terenie ani w pobliżu terenów górniczych,

ad. 5) teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

Zgodnie z art. 101 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U z 2015 r. poz. 196), organem państwowej administracji geologicznej I instancji są wojewodowie. Ustawa Prawo geologiczne i górnicze nie zawiera żadnych postanowień dotyczących „terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych”. Określenie takie figuruje natomiast w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści: „ w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice terenów (.....) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych”. Dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje żaden plan, w którym znalazłyby się ustalenia, o których mowa w pkt. 5 w związku z czym uzgodnienie z właściwym organem administracji geologicznej w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania.

ad. 6) teren inwestycji nie jest wykorzystywany na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

ad. 7) teren inwestycji nie jest położony w granicach parku narodowego ani jego otuliny,

ad. 10) teren inwestycji nie leży na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 48, w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,

ad. 10a) teren inwestycji nie leży na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ad. 11) przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 Ustawy), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, zawierający 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 (Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 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 2016 r. poz. 290).
3. 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.
4. Budowa i 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 2015 r. poz. 460 z późn. zm.).



Wójt Gminy Iwaniska
mgr Marek Sankel

Załączniki : Nr 1 - graficzny

Nr 2 - wyniki analizy (CZĘŚĆ TEKSTOWA I GRAFICZNA)

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

ARCHITEKT IARP
GRAŻYNA ŻAK-GÓRA
SW-0091

WYNIKI ANALIZY określające wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania działki o numerze ewidencyjnym 146/4 położonej w miejscowości Przepiórów, gmina Iwaniska – CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestycja objęta wnioskiem z dnia 04.02.2016 r. dotyczy budowy:

- **budynku Domu Pomocy Społecznej;**
- **zbiornika na ścieki bytowe o pojemności do 50,00 m³;**
- **urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290), niezbędnych do użytkowania obiektu budowlanego objętego decyzją, zgodnie z jego przeznaczeniem.**

Zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589), obiekt budowlany objęty decyzją zaliczono do **zabudowy usługowej**.

Zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, - budynek przeznaczony na potrzeby usług jest budynkiem użyteczności publicznej.

Dla terenu miejscowości Przepiórów, w zasięgu którego położona jest działka objęta wnioskiem inwestora, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na realizacji wnioskowanej inwestycji, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. - O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015, poz. 199 z późn. zm.).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1, pkt. 1-5 ww. ustawy. Stanowią one, że 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 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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.

Zgodnie z postanowieniem art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy (O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w postępowaniu zmierzającym do jej wydania dokonuje się analizy w zakresie warunków i zasad zagospodarowania

terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Analiza ta wykonywana jest w formie tekstowej i graficznej.

Sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określa rozporządzenie 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).

Zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla projektowanej zabudowy wokół działki której wniosek dotyczy wyznacza się obszar analizowany.

W sprawie objętej wnioskiem inwestora jako obszar analizowany wyznaczono na kopii mapy w skali 1:1000 zasięg wynoszący 230 i 280 m (3 x szerokość frontu działki, nie mniej niż 50 m).

Budynek objęty wnioskiem Inwestora (DPS) należy do zabudowy usługowej. W obszarze analizowanym znajduje się jeden budynek magazynowy (nr 11) o tej samej funkcji, na działce nr ewid. 146/4 i budynek szkoły (nr 12) na działce nr ewid. 146/5 oraz inne budynki w zabudowie zagrodowej.

Charakterystyka ww. budynków jest następująca:

Cechy zabudowy istniejącej	Budynek 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 17, 19, 21, 22, 25	Budynek 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 23, 24,
1	2	3
Ilość kondygnacji nadziemnych	I - II	I
Szerokość elewacji frontowej	8,00 – 48,00 mm	4,00 – 8,00 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (górnej krawędzi jej gzymsu, okapu)	4,00 – 8,00 m	4,00 – 6,00 m
Wysokość głównej kalenicy dachu	7,00 – 13,00 m	7,00 – 10,00 m
Geometria dachu (kął nachylenia)	30 - 40°	20 – 40°
Układ połaci dachu	Dwuspadowy i wielospadowy	dwuspadowy
Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki	równoległy i skośny	prostopadły
Linia zabudowy: od krawędzi drogi	4,00 - 25,00 m	5,00 – 30,00 m
Średni wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej	30 - 40 %	20 - 30 %
Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	15 - 25 %	10 - 30 %

Na podstawie cech zabudowy istniejących budynków dla projektowanego budynku przyjęto:

Cechy zabudowy	Budynek usługowy
1	2
Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	I
Szerokość elewacji frontowej	17,00 m z tolerancją do 20 %
Maksymalna wysokość górnej krawędzi	

elewacji frontowej (górnej krawędzi jej gzymsu, okapu)	6,50 m
Maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu	10,00 m
Geometria dachu (kął nachylenia)	20° – 40°
Układ połaci dachu	Dwuspadowy lub wielospadowy
Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki od strony drogi gminnej (nr ewid. działki: 104).	Prostopadły
Nieprzekraczalna linia zabudowy: od krawędzi drogi gminnej (nr ewid. 104)	8,00 m
Minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej	30,00%
Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu inwestycji	20,00%

Wnioskowana do realizacji inwestycja spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, bowiem

- przewidziana jest do realizacji na działce położonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej, co spełnia wymóg w zakresie kontynuacji funkcji;
- ma zapewniony dostęp do drogi publicznej zaliczonej do kategorii dróg gminnych;
- istniejące uzbrojenie terenu gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie obiektu, objętego wnioskiem;
- spełnia wymogi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na tej podstawie można jednoznacznie stwierdzić, że wyniki niniejszej analizy, dokonane w zasięgu 230 i 280 m, wyznaczonym wokół działki objętej wnioskiem inwestora, wykazały, że znajdująca się w granicach zasięgu 230 i 280 m zabudowa pozwala na określenie wymagań 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, bez naruszania ładu przestrzennego, przy równoczesnym spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Może więc być przedmiotem ustalenia warunków.



bel-ml 4

Województwo : świętokrzyskie
Powiat : Opatów
Jednostka ewidencyjna : 260602_2 IWANISKA
Obręb : 0017 PRZEPIÓRÓW

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2016-05-30

Jednostka rejestrowa : G.119

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA IWANISKA RYNEK 1: 27-570 IWANISKA	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
146/4	1		Inne tereny zabudowane	Bi	0.80	0.80	KI1T/00025475/5

Id działki: 260602_2.0017.146/4

Rejestr zabytków :

Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

0.80 ha

Słownie : osiemdziesiąt ar.

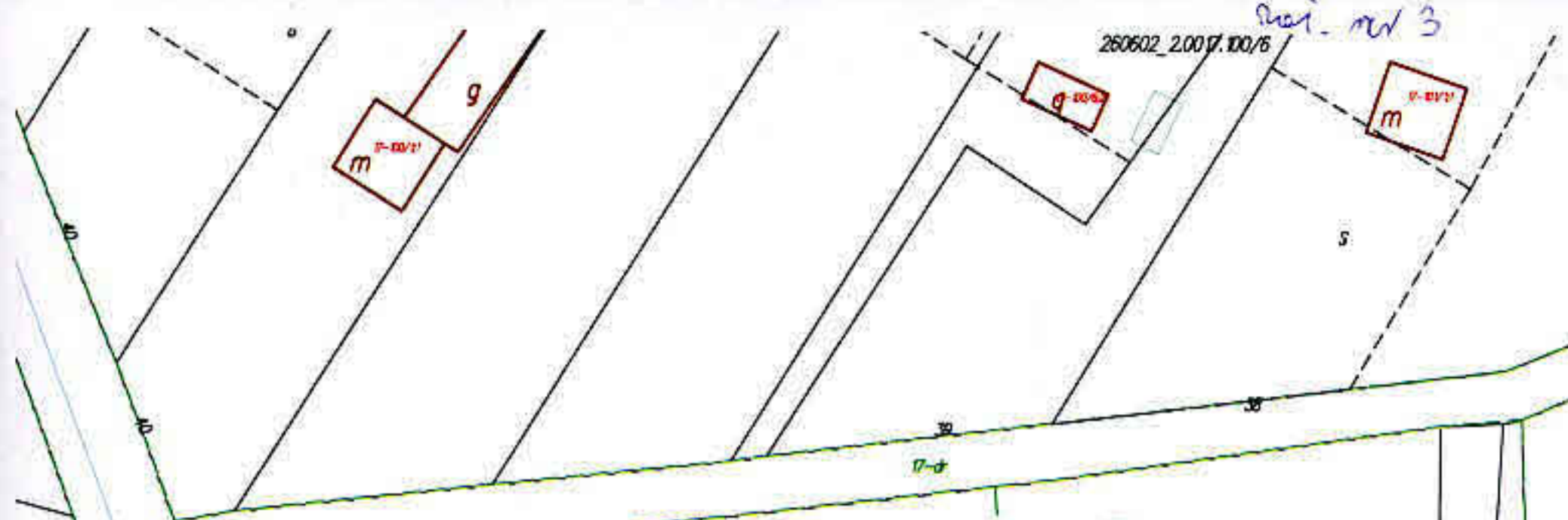
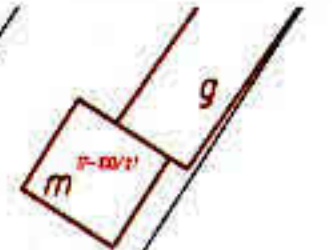
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2016-05-30

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : 1 1

sheet no 3

260602_20017.100/6



260602_20017.146/3



260602_20017.103/2

260602_20017.146/4

17-38/180



17-52/14



260602_20017.146/5

17-38/14



260602_200

