

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 36/2023

Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.) oraz art. 104 K.p.a. (Dz.U.2022.2000 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.03.2023 r. (korekta w dniu 04.04.2023 r. oraz 13.04.2023 r.) złożonego na wniosek Gminy Miechów, ul. Sienkiewicza 25, 32-200 Miechów.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla Inwestora – Gminy Miechów, ul. Sienkiewicza 25, 32-200 Miechów.

Przedmiot inwestycji: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane.

1. Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący część działki o numerze ewidencyjnym 128, gmina Miechów, obręb Parkoszwice.

2. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

rodzaj inwestycji – planowane zamierzenie inwestycyjne to przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane,

- zabudowa mieszkaniowa,
- zmiana sposobu użytkowania oraz podniesienie standardu użytkowania istniejącej zabudowy.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nie wyznaczono ze względu na położenie terenu inwestycji (nie wyznaczona graficznie) – zgodnie z załącznikiem nr 1,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki objętej wnioskiem – **wg stanu istniejącego – bez zmian**,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – wg stanu istniejącego – bez zmian,
- d) parametry dla budynku mieszkalnego:

- szerokość elewacji frontowej – **wg stanu istniejącego – 44,0 m +/- tolerancja do 20% dla parametru)**
- Front terenu przylega do działki 247, z której odbywa się główny wjazd na działkę.**
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona od średniego poziomu terenu do okapu dachu lub jej gzymsu lub attyki – **wg stanu istniejącego – od 4,0 m do 6,0 m**
- wysokość głównej kalenicy – wypadkowa wynikająca z przyjętego kąta nachylenia połaci dachowych i rozstawu ścian zewnętrznych projektowanego budynku mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej części dachu utworzonej na przecięciu połaci dachowej – **wg stanu istniejącego – od 9,0 do 11,0 m**
- dach głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat/ o tym samym kącie nachylenia – wg stanu istniejącego – bez zmian
- główna kalenica wg stanu istniejącego – bez zmian
- ilość kondygnacji nadziemnych – wg stanu istniejącego – bez zmian
- ilość kondygnacji podziemnych – wg stanu istniejącego – bez zmian

Inwestycję należy zaprojektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej m.in. z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

Usytuowanie projektowanego zadania na działce inwestora w odległościach od granic działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska naturalnego, sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja – **nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko**,

dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. Realizacja tego przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

-pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej: W trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Odpady powstające w procesie budowlanym należy poddać odzyskowi i wyłącznie z przyczyn technologicznych, ekologicznych lub ekonomicznych mogą podlegać one unieszkodliwieniu w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska. Należy zastosować się do wszystkich działań technicznych mających na celu zapobieganie lub kompensację ewentualnie mogących czasowo wystąpić negatywnych oddziaływań na środowisko. Niwelacja terenu nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystnie przekształcać naturalnego ukształtowania terenu. Zagospodarowanie wód opadowych pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą gruntów sąsiednich, oraz powinno zapewnić ochronę wód opadowych zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 1, art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2625 z późn. zm.).

-teren inwestycji znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 409 – Niecka Miechowska (część SE),

-pod względem ochrony zieleni: Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów. W razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów należy uzyskać stosowne decyzje UGiM w Miechowie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2022 poz. 916 z późn. zm.).

-pod względem ochrony powietrza, ochrony przed hałasem: eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza oraz emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu oraz hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

-warunki wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także innych form przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyżyny Miechowskiej (uchwała nr XVII/230/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r.). Obszar zainwestowany. Przewiduje się oddziaływania bezpośrednie, chwilowe na etapie realizacji inwestycji oraz stałe występujące przy eksploatacji przedsięwzięcia.

Lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej.

Teren pod inwestycję nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

3) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 25 sierpnia 2017 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 840). Obiekt zlokalizowany na dz. 128 wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków – zabytek nieruchomy – Szkoła Podstawowa.

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji - przyłącza mediów:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącą instalacją na warunkach zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w wodę – istniejącą instalacją na warunkach zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych – istniejąca instalacją do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie w środki łączności – z dostępnych źródeł,
- odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku takiej możliwości na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanej działki, utylizacja odpadów poza terenem inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane,
- teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1205K /dz. nr 246/, poprzez drogę wewnętrzną na dz. o nr ewid. 247, poprzez istniejący zjazd.
- miejsca parkingowe – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie działki własnej, wliczając w ten obowiązek miejsca garażowe.

5) Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- **Warunki geotechniczne** planowanej inwestycji należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012.463),
- teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- **Warunki pod względem melioracji:**

Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz cieki wodne istotne dla rolnictwa. Teren inwestycji nie leży w obszarach zmeliorowanych wprowadzonych do ewidencji Wód Polskich.

W związku z art. 240 ust. 4 pkt. 17 znowelizowanej ustawy Prawo wodne mówiącym, że Zarządy Zlewni PGW Wody Polskie dokonują uzgodnienia, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- a) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- c) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- d) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom,
- e) przyjąć rozwiązania projektowe dla realizowanej inwestycji, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych po uzgodnieniu z ich administratorem,
- f) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt,
- g) powiadomić właściciela urządzeń melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7-dniowym wyprzedzeniem.

- Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 16 października 2017 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1072).

- Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na części działki o nr ewid. 128 na terenach oznaczonych symbolem Bi, Lzr-RIVb, RIVb (pow. ok. 0,4200 ha).

Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2022 poz. 2409 t.j.).

- Warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych:

Z zastrzeżeniem zachowania następujących warunków: planowane przedsięwzięcie należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022, poz. 1225).

Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmujące część działki nr 128 wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Inwestycja polegająca na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy decyzją o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był

przeznaczony na realizację zadań rządowych. Wniosek określał wszystkie elementy art. 52 ust. 2, stosownie do art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 w/w ustawy.

Warunki zabudowy dla realizacji projektowanej inwestycji **wymagają spełnienia:**

1. łącznie wymogów art. 61 ust.1 p. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku tj.

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań 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 – w/w wykazano w dowodzie sprawy tj. w Analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

2. spełnienia wymagań 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): gdzie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wg parametrów zabudowy obszaru analizowanego tj. obszaru wokół działki, której dotyczy wniosek /obszar analizy przyjęto, jako 3 krotną szerokość działki/,

-w zakresie linii zabudowy przyjęto wskazania j.n. zgodnie z par. 4 Rozporządzenia w zakresie linii zabudowy:

p.4-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Starostwo Powiatowe w Miechowie (Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości) – uzgodnienie uważa się za dokonane, brak stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zgodnie z art. 53 ust. 5 nowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarząd Zlewni w Krakowie – uzgodnienie uważa się za dokonane, brak stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zgodnie z art. 53 ust. 5 nowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie – uzgodniono postanowieniem ZN-II.5151.62023.ABa z dnia 28.04.2023 r.
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Krakowie – uzgodniono postanowieniem OP.612.3.56.2023.KŁo z dnia 28.04.2023 r.
- Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, Departament Środowiska, Zespół Geologii w Krakowie - uzgodnienie uważa się za dokonane, brak stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zgodnie z art. 53 ust. 5 nowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarządca Dróg Powiatowych w Miechowie – uzgodniono pozytywnie postanowieniem znak: SDiM.4135.22.2023.JK z dnia 04.05.2023 r., pod warunkami:
 - w razie konieczności poprowadzenia w pasie drogowym drogi powiatowej infrastruktury technicznej, np. przyłączy: energetycznego, wodociągowego, kanalizacyjnego, itp. inwestor winien na etapie projektowania uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Miechowie warunki poprowadzenia ich w pasie drogowym,
 - przebudowa lub remont istniejącego zjazdu tylko na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Miechowie.
- Zarządca Dróg Gminnych – nie wniósł uwag.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz przysługujących im uprawnieniach.

W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag.

Reasumując stwierdza się, iż realizacja planowanego zamierzenia na nieruchomości spełnia wymagania n/n przepisów – w związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.). 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 w/w ustawy). Jeśli dla terenu objętego niniejszą decyzją, uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż zawarte w decyzji przedmiotowej, w przypadku gdy na inwestycję objętą decyzją niniejszą nie została wydana decyzja pozwolenia na budowę, organ który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie - zgodnie z wymogami art. 65 ust. 1 ustaw w/w.

Zgodnie z art. 127 § 1 KPA od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Miechów w terminie czternastu dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 64 ust. 1 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki odpowiednio ponumerowane i opieczetowane stanowią część integralną decyzji.

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1
2. Wyniki analizy – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał. nr 3 (3.1 – 3.4)/.



z up. BURMISTRZA
mgr inż. Roman Rojek
Kierownik Referatu Budownictwa
i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Gmina Miechów, ul. Sienkiewicza 25, 32-200 Miechów
2. A/a

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji i Mienia Komunalnego UGiM w Miechowie, ul. Sienkiewicza 25, 32-200 Miechów
2. Referat Dróg, Transportu i Zamówień Publicznych UGiM w Miechowie, ul. Sienkiewicza 25, 32-200 Miechów

Urząd Gminy i Miasta w Miechowie
ul. Henryka Sienkiewicza 25
32-200 Miechów
tel. 41 388 25 30, 41 388 25 00
NIP 659-000-36-97

z up. BURMISTRZA
mgr inż. Roman Rojek
Kierownik Referatu Budownictwa
i Planowania Przestrzennego

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji (postanowienia) w czasie i trybie ustawowo przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczna z dniem 16.05.2023 i podlega wykonaniu. Miechów, dnia 16.05.2023 5

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący część działki o numerze ewidencyjnym 128, gmina Miechów, obręb Parkoszowice.

Wyniki Analizy przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53. ust. 3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,
- granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości od 151,5 m do 250,0 m wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek (szerokość terenu od strony drogi wynosi 50,5 m), a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic działek i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego. Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki Analizy zawierają część tekstową i graficzną - sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki Analizy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.Obszar analizowany.

Wnioskowany teren położony jest w obszarze o małej intensywności zabudowy oraz małym stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę:

- do zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej wykorzystane jest ok. 25% obszaru analizowanego.

2.Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1205K /dz. nr 246/, poprzez drogę wewnętrzną na dz. o nr ewid. 247, poprzez istniejącą zjazd.

3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na części działki o nr ewid. 128 na terenach oznaczonych symbolem Bi, Lzr-RIVb, RIVb (pow. ok. 0,4200 ha).

Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2022 poz. 2409 t.j.).

5.Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1) - nie wyznaczono ze względu na charakter inwestycji – przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku – nie ulegną zmianie parametry budynku.

6.Zgodność z przepisami odrębnymi.

- teren inwestycji podlega ochronie w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków, obiekt zlokalizowany na dz. 128 wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków – zabytek nieruchomy – Szkoła Podstawowa,
- teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych,
- teren inwestycji **znajduje się** w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 409 – Niecka Miechowska (część SE),
- teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane, wobec których powinny być zastrzeżone dodatkowe warunki, brak urządzeń melioracji szczegółowych,
- inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko,
- teren inwestycji **znajduje się na terenie** Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyżyny Miechowskiej, teren **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000,
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji **nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):**

- a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Uwaga: wskazuje się, iż ww. powinno zostać potwierdzone mapą do celów projektowych a ww. jest innym etapem postępowania administracyjnego.

-wielkość przedmiotowego terenu zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Wyniki Analizy zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy.

z up. BURMISTRZA
mgr inż. Roman Rojek
Kierownik Referatu Budownictwa
i Planowania Przestrzennego