

DECYZJA Nr 111/2015 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.02.2015r.

ustalam

dla SP ZOZ Szpital Powiatowy im. E. Biernackiego w Opocznie, ul. Partyzantów 30,
26-300 Opoczno, w imieniu którego występuje Maciej Wrona –
Prezes Zarządu Biura Studiów i Projektów Służby Zdrowia z siedzibą przy ul.
Solidarności 1/3/5 18, 53-661 Wrocław

sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy **dla inwestycji polegającej na**

budowie całodobowego lądowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia
ratunkowego wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr ewid.
595/41 , 595/40, 595/35 obręb Januszewice, gm. Opoczno.

I. Rodzaj inwestycji:

Budowa całodobowego lądowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia ratunkowego

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy terenu , a także przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- przeznaczenie działek – teren działek nr ewid. 595/41, 595/40, 595/35, obręb Januszewice, gm. Opoczno, w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod budowę lądowiska dla śmigłowców.
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 90%
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu inwestycji.

2. Wymagań dla nowej zabudowy:

Linia zabudowy – nie wyznacza się

Szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu – nie dotyczy

Geometria Dachy – nie dotyczy

3. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi. Inwestycja zlokalizowana jest poza strefami ochrony konserwatorskiej. W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych przedmiotu archeologicznego lub odkrycia wykopaliska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie

Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim – ul. Farna 8, 97-300 Piotrków Trybunalski), a równocześnie taki przedmiot lub wykopalisko chronić do czasu podjęcia stosownych decyzji. Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy
- zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy
- gromadzenie stałych odpadów – nie dotyczy
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- obsługa komunikacyjna – poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej 713 położonej na działce nr ewid. 307/1, 307/2.

- zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji,

5. W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie na nich prawa własności.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji, zgodnie z legendą.

Uzasadnienie

Na podstawie wniosku z dnia 10 lutego 2015 r. SP ZOZ Szpitalu Powiatowego im. E. Biernackiego w Opocznie, ul. Partyzantów 30, 26-300 Opoczno, w imieniu którego występuje Maciej Wrona – Prezes Zarządu Biura Studiów i Projektów Służby Zdrowia z siedzibą przy ul. Solidarności 1/3/5 18, 53-661 Wrocław, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie lądowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia ratunkowego wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr ewid. 595/41, 595/40, 595/35, obręb Januszewice, gm. Opoczno.

Analizując zakres inwestycji wynikający z przedmiotowego wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r.

poz. 647 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektów budowlanych lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Stosownie do postanowień § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy obszaru istniejącej zabudowy wokół wskazanego terenu pod realizację inwestycji, z której wynika, że zamierzony zakres inwestycji i sposób zagospodarowania terenu spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeprowadzona analiza obszaru wokół terenu inwestycji pozwoliła ustalić warunki dla wnioskowanej inwestycji dotyczące parametrów urbanistyczno-architektonicznych, które zawarto w punkcie II niniejszej decyzji.

Wniosek inwestora oraz projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez: Starostwo Powiatowe w Opocznie – Wydział Ochrony Środowiska, Zdrowia i Osób Niepełnosprawnych, postanowieniem znak: OŚZ.I.6123.155.2015 z dnia 27.04.2015 r. w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz zarządcę drogi wojewódzkiej, postanowieniem znak: UD.7041.100.2015.AS z dnia 14.04.2015 z uwagi na położenie terenu inwestycji przy pasie drogowym drogi wojewódzkiej 713.

Ponadto, projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Białaczowie, w zakresie ochrony melioracji wodnych. Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie występujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązywania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19, za pośrednictwem Burmistrza Opoczna, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie lub, gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Opocznie (ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno).

6. Budowa ogrodzenia w myśl art. 30 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) wymaga zgłoszenia, jeżeli ogrodzenie to jest budowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń, których wysokość będzie wynosić powyżej 2,20 m.



Z up. Burmistrza Opoczna

mgr Jacek Lasota
Naczelnik Wydziału

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część tekstowa i część graficzna

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. a/a.

Projekt decyzji opracowała: mgr inż. arch. Emilia Starus

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rozporządzenia 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 2003r. Nr 164, poz. 1588) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: **RmiZP.6730.18.2015**

Rodzaj inwestycji: Budowa całodobowego lądowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia ratunkowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

Lokalizacja inwestycji: na działce nr ewid. 595/41, 595/40, 595/35 obręb Januszewice, gm. Opoczno.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego.

1. Analiza dotycząca funkcji terenu

W sąsiedztwie terenu inwestycji istnieje zabudowa produkcyjna i budynki pustostanu. Wobec powyższego, wnioskowana budowa całodobowego lądowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia ratunkowego wraz z niezbędną infrastrukturą jest możliwa do pogodzenia z istniejącą funkcją zabudowy w obszarze analizowanym.

2. Analiza dotycząca linii zabudowy

Wskazany teren inwestycji położony jest przy drodze wojewódzkiej (działka nr ewid. 307/1 i 307/2).

Nie wyznacza się linii zabudowy ze względu na charakter planowanej budowy (płyta lądowiska)

3. Analiza powierzchni zabudowy do powierzchni działki

W sąsiedztwie stosunek powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działki albo terenu, na którym ta zabudowa występuje, wynosi od 10% do 25%. Dla projektowanej inwestycji polegającej na budowie lądowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia ratunkowego ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie do 90% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, odpowiednio do powierzchni terenu inwestycji, charakterystyki wnioskowanej zabudowy, oraz wielkości rozpatrywanego wskaźnika w sąsiedztwie.

4. Analiza dotycząca szerokości elewacji frontowych

W obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowych budynków jednorodzinnych wynosi od 8,0 m do 20,0 m. Planowana budowa ładowiska nie wymaga ustalenia szerokości elewacji frontowej.

5. Analiza dotycząca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki

W sąsiedztwie występują budynki, których wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mieści się w przedziale od 4,0 m do 6,0 m. Dla projektowanej budowy ładowiska nie wymaga się ustalenia wysokości elewacji frontowej.

6. Analiza dotycząca geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych)

Budynki w sąsiedztwie posiadają dachy o konstrukcji, jednospadowej, dwuspadowej i wielospadowej, gdzie spadki połaci mieszczą się w przedziale od $\alpha=5^{\circ}$ do 40° . Wysokości głównych kalenic tych budynków mieszczą się w przedziale od 5,0 m do 10,0 m.

Planowana budowa ładowiska dla śmigłowców lotniczego pogotowia nie wymaga określenia geometrii dachu

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

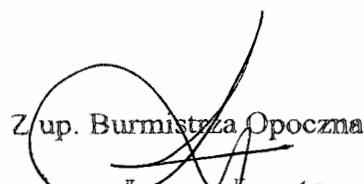
Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

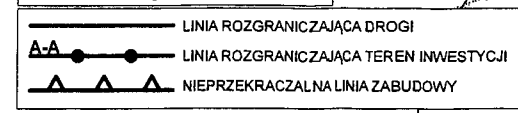
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 90%,
- 2) linia zabudowy – nie wyznacza się
- 3) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu – nie dotyczy
- 5) geometria dachu - nie dotyczy
- 6) kalenica główna - nie dotyczy

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na kopii mapy zasadniczej.

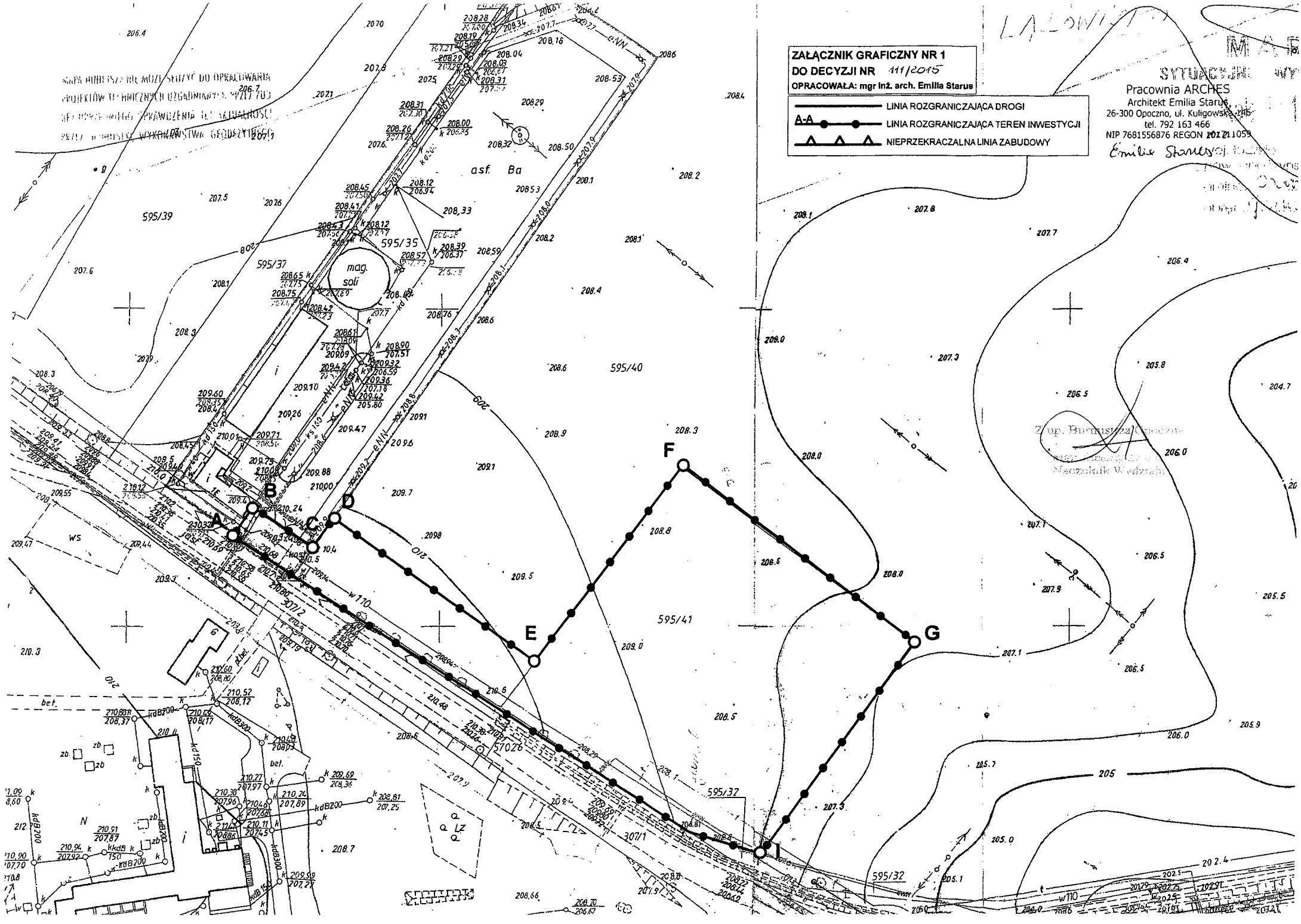
Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Emilia Starus


Zup. Burmistrza Opoczna
mgr Jacek Lasota
Naczelnik Wydziału

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR 111/2015
 OPRACOWAŁA: mgr inż. arch. Emilia Starus



SITUACJA WY
 Pracownia ARCHES
 Architekt Emilia Starus
 26-300 Opoczno, ul. Kuligowska 21B
 tel. 792 163 466
 NIP 7681556876 REGON 1411059
 Emilia Starus



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
DO DECYZJI NR 111/2015
OPRACOWAŁA: mgr inż. arch. Emilia Starus

Pracownia ARCHES
 Architekt-Emilia Starus
 25-300 Opoczno, ul. Kuligowska 148
 tel. 792 163 466
 NIP 7681556876 REGON 101711059
 207.8 Emilia Starus

- ZAKRES ANALIZOWANEGO OBSZARU
- GRANICA INWESTYCJI
- LINIA ZABUDOWY BUDYNKÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- P TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- KD TEREN DROG

