

**DECYZJA NR 188/2016
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Wpłynęło dnia **01-12-2016**

Nr.....PP.....**7107-2016/16**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 54 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt.Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn.zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (jt.Dz.U.z 2016r. poz.23 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Powiatu Buskiego z siedzibą władz Powiatu ul. Mickiewicza 15, 28-100 Busko-Zdrój, w imieniu i na rzecz którego działa Przewodniczący Zarządu Pan Jerzy Kolarz;

ustalam

**warunki zabudowy działki ozn. nr ewid. gr. 122/1 położonej w Busku-Zdroju przy ul. Mickiewicza,
na rzecz: Powiatu Buskiego z siedzibą władz Powiatu ul. Mickiewicza 15, 28-100 Busko-Zdrój.**

1. RODZAJ INWESTYCJI:

Budowa instalacji modelowej odnawialnych źródeł energii dla celów dydaktycznych (produkcja energii elektrycznej do 600 W off-grid, bez włączenia do sieci).

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE:

a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Instalacja modelowa, będąca przedmiotem ustalenia warunków zabudowy, zostanie usytuowana na terenie, na którym znajduje się Zespół Szkół Techniczno-Informatycznych, zatem budowa instalacji modelowej odnawialnych źródeł energii dla celów dydaktycznych, bez włączenia do sieci, jest funkcjonalnie związana z istniejącą placówką oświatową.

Instalacja modelowa – maszt, w skład którego wchodzi rama stalowa i generator wiatrowy wraz z urządzeniami technicznymi, jako całość techniczno-użytkowa, stanowi obiekt budowlany będący budowlą w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 290), na którego budowę, zgodnie z art. 28 tej ustawy, wymagane jest pozwolenie na budowę.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy maszt, zaliczony jest do urządzeń (obiektów) infrastruktury technicznej, dla których zgodnie z w/w art. 61 ust. 3 nie mają zastosowania postanowienia art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. W danym przypadku mają zastosowanie warunki wynikające z analizy przeprowadzonej zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się łączną wysokość konstrukcji od poziomu terenu – do 7,20m.

b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz

dóbr kultury współczesnej:

- projektowane zamierzenie inwestycyjne objęte decyzją nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (jt.Dz.U. z 2016r. poz. 71). Nie wymaga zatem przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- Na podstawie art. 6 ust.1 pkt 4, art. 23 ust. 2 i 3, art. 24 ustawy z dnia 16.04.2004r. - o ochronie przyrody (jt.Dz.U. z 2015r. poz. 1651 z późn.zm) określono granice i warunki ochrony **Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** w drodze uchwały Nr XLIX/883/14 z dnia 13 listopada 2014r. Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w sprawie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Świąt. z 2014r. poz. 3157). Projektowane zamierzenie budowlane usytuowane jest na terenie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Z § 4 pkt 1 w/w uchwały wynika, że na terenie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się:

 - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
- Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze Natura 2000.
- Do projektowanego zamierzenia nie mają zastosowania przepisy o obszarach ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2016r. poz.672);
- Stosownie do przepisu art. 71 ust. 3 w/w ustawy– Prawo ochrony środowiska, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych;
- układ urbanistyczny miasta Buska-Zdroju (obejmujący rozplanowanie Pl. Zwycięstwa (rynek) wraz z wybiegającymi zeń ulicami: Bohaterów Warszawy, T.Kościuszki, Kilińskiego, Al. Mickiewicza i ul. Partyzantów a także rozplanowanie uzdrowiska oraz ul. 1-go Maja i Al. Mickiewicza, pochodzące z XIX i I ćw. XXw.) został wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa świętokrzyskiego pod numerem A.14.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się obiekt – Zespół Szkół Zawodowych d.Dom Strzelca im.J.Piłsudskiego, al. Mickiewicza 23, mur 1939 wpisany do wykazu obiektów zabytkowych wyznaczonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Lokalizacja planowanej inwestycji na działce nr 122/1 nie wpłynie negatywnie na ekspozycję Zespołu Szkół Zawodowych, jego bryłę i walory architektoniczne, jak też nie obniży wartości estetycznych i wizualnych kompozycji urbanistycznej zespołu.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej wszelkie prace wymagają zezwolenia Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; dotyczy to rozplanowania placów i ulic, wszelkich lokalizacji inwestycji, przebudów, remontów

i modernizacji. Zwraca się szczególną uwagę na konieczność zachowania skali zabudowy i walorów przestrzennych (położenie w krajobrazie) oraz specyfiki wynikającej z powiązania z uzdrowiskiem.

Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne usytuowane zostanie, w obszarze, który wchodzi w układ urbanistyczny miasta Buska-Zdroju wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa świętokrzyskiego, zatem na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniony został ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach postanowieniem z dnia 14.11.2016r. znak:IN-UR.5134.49.43.2016A. Przed wydaniem pozwolenia na budowę, na projektowane prace budowlane zawarte w projekcie budowlanym, należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, ul. Zamkowa 5, 25-009 Kielce;

- Realizacja projektowanego przedsięwzięcia nie wiąże się z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jt. Dz. U. z 2015r. poz.909 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 wystąpienia drzew i krzewów na terenie inwestycji, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (jt. Dz.U. z 2015r. poz.1651 z późn.zm.);

c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projektowana instalacja, będąca elementem infrastruktury technicznej nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: poprzez istniejący zjazd indywidualny z ulicy Marcińca, która należy do kategorii dróg gminnych ogólnodostępnych, w rozumieniu ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (jt.Dz.U. z 2015r. poz.460).

W związku z powyższym teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej.

d/ wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Artykuł 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jt.Dz.U.2016r. poz. 290) stanowi, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

§ 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.Nr 164 poz. 1589) stanowi, że przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie może spowodować naruszenia uzasadnionego interesu osób trzecich przez:

- pozbawienie:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z poszczególnych elementów infrastruktury technicznej,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - spowodowanie uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego z uwzględnieniem w/w wymogów.

e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych .

Teren objęty decyzją znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowane obiekty budowlane podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 09.06.2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (jt.Dz. U. z 2016r. poz. 1131).

W obszarze terenu górniczego Rada Miejska w Busku Zdroju odstąpiła od obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, utworzonego w związku z eksploatacją wód leczniczych w obszarze górniczym "Busko II", położonego w Gminie Busko-Zdrój Uchwałą Nr XLI/463/10 z dnia 24.06.2010r.

Projekt przedmiotowej decyzji został uzgodniony z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach postanowieniem z dnia 17.10.2016r. Znak:KIE.5121.245.2016.TK.

f/ inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Wnioskowana do zabudowy działka znajduje się w granicach administracyjnych miasta Buska-Zdroju, w wypisie z rejestru gruntów jest oznaczona symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jt.Dz.U. z 2015r. poz. 909 z późn.zm.) teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obowiązek uzgadniania projektu decyzji z Ministrem Zdrowia wynika z art. 53 ust. 4 pkt 1 w/w ustawy w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami. Odrębnym przepisem jest ustawa z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych /jt.Dz.U.z 2012r. poz.651 z późn.zm./.

Przepisem szczególnym jest Statut Uzdrowiska zatwierdzony uchwałą Nr XIX/250/2012 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 28.06.2012r. w sprawie ustanowienia statutu Uzdrowiska Busko-Zdrój (Dz.Urz.Woj.Świet. z dnia 25.07.2012r. poz.2135), z którego wynika, że projektowana inwestycja jest zlokalizowana w strefie B ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z art.38 ust.2 i art. 38a ust. 2 w/w ustawy oraz zgodnie z § 4 pkt 2 i § 5 pkt 2 w/w Statutu w strefie ochronnej B:

- procentowy udział terenów zielonych winien wynosić nie mniej niż 50% na obszarze objętym wnioskiem a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych winna wynosić 1200m² z tolerancją 20%,
- w strefie ochronnej „B” zabrania się:
 - ▲ wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu,
 - ▲ budowy zakładów przemysłowych,
 - ▲ obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m²,
 - ▲ prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
 - ▲ prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjologię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Ponadto z w/w Statutu Uzdrowiska wynika, że w strefie ochronnej „B” zabrania się czynności w zakresie:

- a/ stosowania w elewacjach budynków stłuczki porcelanowej lub szklanej oraz luster,
- b/ realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym,
- c/ stosowania form i detali deformujących architekturę obiektów np. schodkowe zakończenia ścian szczytowych oraz imitacji połączeń dachowych na ścianach budynków,
- d/ stosowania na elewacjach i dachach budynków kolorystyki agresywnej krajobrazowo,
- e/ budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg, ulic placów i innych miejsc publicznych,

f) umieszczania reklam poza miejscami wyznaczonymi na ten cel.

Projekt decyzji uzgodniono z Ministrem Zdrowia postanowieniem z dnia 07.10.2016r. znak:OZU.523.1185.2016.MO.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach** w zakresie ochrony przyrody - bez uwag. Zgodnie z art. 5 pkt 1 lit.b) ustawy z dnia 3 października 2008r. - o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych ustaw (Dz.U.Nr 201 poz. 1237 z 2008r.) niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy (...) uznaje się za uzgodnienie warunków. Zwrotne potwierdzenie odbioru korespondencji z datą 04.10.2016r., znajduje się w aktach sprawy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach nie wyraził stanowiska w ustawowym terminie;

Uzyskano również opinię Wydziału Rozwoju Strategicznego, Inwestycji i Drogownictwa w/m, pismem z dnia 10.10.2016r. znak: RSID.6730.84.2016.

Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (jt.Dz.U. z 2013r. poz. 1232) tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz usługowo-mieszkalną, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 113 ust. 1 powyższej ustawy tj. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r. poz. 112).

3/ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, oznaczone literami ABCD-A. Mapa ta stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek złożony został przez Powiat Buski z siedzibą władz Powiatu ul. Mickiewicza 15, 28-100 Busko-Zdrój, w imieniu i na rzecz którego działa Przewodniczący Zarządu Pan Jerzy Kolarz.

Gmina Busko-Zdrój nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze objętym decyzją oraz nie przystąpiła do sporządzenia tego planu.

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt.Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn.zm.) regulują tryb ustalania warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizacje inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Artykuł 59 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że 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, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo, zawiera wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 w/w ustawy.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Starostwa Powiatowego w Busku-Zdroju, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji. Stosownie do procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały ustalone i zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w w/w sprawie. Zgodnie z art. 10 Kpa stronom zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji zawiadomiono o przysługujących im uprawnieniach.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej w/w ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Busko-Zdrój i wsi Wełecz, Zbludowice, Siesławice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/148/92 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 31 marca 1992r. ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Kieleckiego z dnia 25 maja 1992r. Nr 8 poz.85. Działka objęta wnioskiem nie jest położona na terenie przeznaczonym w planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 powołanej na wstępie ustawy w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu prawnego i faktycznego.

W/w analizę opracowała osoba uprawniona.

Zgodnie z § 2 pkt 1 lit. h) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.Nr 164 poz. 1589), pod względem rodzaju zabudowy, obiekt budowlany objęty wnioskiem inwestorskim to obiekty infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym analizę przeprowadzono w kontekście wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy.

Analizę, o której mowa w art. 53 ust. 3 powołanej na wstępie ustawy dokonano w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z przeprowadzonej analizy wynika, że spełnione są warunki wymagane art. 61 ust. 3-5 w/w ustawy.

Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:

- 1) teren objęty decyzją znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowane obiekty budowlane w jej zasięgu podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 09.06.2011r. - Prawo geologiczne i górnicze (jt.Dz. U. z 2016r. poz. 1131);
- 2) lokalizowanie inwestycji w miejscowościach uzdrowiskowych musi być zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych /Dz.U. z 2012r. poz.651 z późn.zm/. Przepisem szczególnym jest Statut Uzdrowiska zatwierdzony uchwałą Nr XIX/250/2012 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 28.06.2012r. w sprawie ustanowienia statutu Uzdrowiska Busko-Zdrój (Dz.Urz.Woj.Świet. z dnia 25.07.2012r. poz.2135). Ze statutu wynika, że projektowana inwestycja jest zlokalizowana w strefie B ochrony uzdrowiskowej. Zgodnie z art. 38b w/w ustawy, w strefie B ochrony

uzdrowiskowej nie ma obowiązku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) wnioskowana do zabudowy nieruchomość usytuowana jest na terenie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określonego w drodze uchwały Nr XLIX/883/14 z dnia 13 listopada 2014r. Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w sprawie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Świąt. z 2014r. poz. 3157).
- 4) na terenie objętym wnioskiem nie występują na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani obiekty znajdujące się w ewidencji dóbr kultury, ani też obiekty dóbr kultury współczesnej.
Obszar zamierzenia budowlanego wchodzi w układ urbanistyczny miasta Buska-Zdroju wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego pod numerem A.14. W związku z tym mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (Dz.U.2014 poz. 1446);
- 5) obszar objęty wnioskiem przewidziany pod realizację zamierzenia budowlanego nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia w świetle art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / j.t.Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn.zm./;
- 6) do projektowanego zamierzenia nie mają zastosowania przepisy o obszarach ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27.04.2001r. - Prawo ochrony środowiska (jt.Dz.U. z 2016r. poz. 672).
- 7) projektowane zamierzenie inwestycyjne objęte decyzją nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (jt.Dz.U. z 2016r. poz. 71).
- 8) ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz.U. z 2015r. poz. 460);
- 9) w sprawach związanych z usuwaniem albo przemieszczaniem mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji, należy stosować przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - O odpadach (jt. Dz.U. z 2013r. poz. 21 z późn.zm.).
- 10) ustawy z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016r. poz. 353).

Z dokonanej analizy wynika, że o ustaleniu warunków zabudowy dla omawianej inwestycji przesądza fakt spełnienia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bowiem:

- teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- Wnioskodawca nie przewiduje dodatkowego uzbrojenia terenu;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /jt. Dz.U. z 2015r. poz. 909 z późn.zm./,
- nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Dokonano także niezbędnych uzgodnień w zakresie określonym art. 53 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach, Ministrem Zdrowia, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach i Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach.

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, al. IX Wieków Kielce 3, 25-516 Kielce, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Integralną częścią niniejszej decyzji stanowią:

1. Załącznik graficzny Nr 1 – mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy.



Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Tomasz Mierzwa
Z-ca Burmistrza

Stosownie do art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzone zostanie w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, na teren objęty niniejszą decyzją,
- przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą niezgodne z ustaleniami określonymi w niniejszej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy terenu nie jest aktem upoważniającym do podjęcia realizacji inwestycji, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę na terenie wskazanym w decyzji i na warunkach w niej określonych.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

1. Powiat Buski

ul. Mickiewicza 15
28-100 Busko-Zdrój

2. Zespół Szkół Techniczno-Informatycznych
w Busku-Zdroju

ul. Mickiewicza 23
28-100 Busko-Zdrój

3.a/a

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. - O opłacie skarbowej (jt.Dz.U. z 2015r. poz. 783) zwalnia się od opłaty skarbowej jednostki budżetowe i jednostki samorządu terytorialnego.

ZAŁĄCZNIK NR 2

(wyniki analizy - część tekstowa)

stanowiący integralną część decyzji z dnia 30.11.2016r. znak:BUŚ.6730.188.2016.RM

dotyczący ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji modelowej odnawialnych źródeł energii dla celów dydaktycznych (produkcja energii elektrycznej do 600 W off-grid, bez włączenia do sieci), na działce ozn. nr ewid. gr. 122/1 położonej w Busku-Zdroju przy ul. Mickiewicza 23.

Analizę, o której mowa w art. 53 ust. 3 powołanej na wstępie ustawy dokonano w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z przeprowadzonej analizy wynika, że spełnione są warunki wymagane art. 61 ust. 3-5 w/w ustawy.

Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:

- 1) teren objęty decyzją znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowane obiekty budowlane w jej zasięgu podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 09.06.2011r. - Prawo geologiczne i górnicze (jt.Dz. U. z 2016r. poz. 1131);
- 2) lokalizowanie inwestycji w miejscowościach uzdrowiskowych musi być zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych /Dz.U. z 2012r. poz.651 z późn.zm/. Przepisem szczególnym jest Statut Uzdrawiska zatwierdzony uchwałą Nr XIX/250/2012 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 28.06.2012r. w sprawie ustanowienia statutu Uzdrawiska Busko-Zdrój (Dz.Urz.Woj.Świet. z dnia 25.07.2012r. poz.2135). Ze statutu wynika, że projektowana inwestycja jest zlokalizowana w strefie B ochrony uzdrowiskowej. Zgodnie z art. 38b w/w ustawy, w strefie B ochrony uzdrowiskowej nie ma obowiązku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) wnioskowana do zabudowy nieruchomość usytuowana jest na terenie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określonego w drodze uchwały Nr XLIX/883/14 z dnia 13 listopada 2014r. Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w sprawie Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Świet. z 2014r. poz. 3157);
- 4) na terenie objętym wnioskiem nie występują na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani obiekty znajdujące się w ewidencji dóbr kultury, ani też obiekty dóbr kultury współczesnej.
Obszar zamierzenia budowlanego wchodzi w układ urbanistyczny miasta Buska-Zdroju wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości Województwa Świętokrzyskiego pod numerem A.14. W związku z tym mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (Dz.U.2014 poz. 1446 z późn.zm.);
- 5) obszar objęty wnioskiem przewidziany pod realizację zamierzenia budowlanego nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia w świetle art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / jt.Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn.zm./;
- 6) do projektowanego zamierzenia nie mają zastosowania przepisy o obszarach ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27.04.2001r. - Prawo ochrony środowiska (jt.Dz.U. z 2016r. poz. 672).
- 7) projektowane zamierzenie inwestycyjne objęte decyzją nie jest zaliczone do przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (jt.Dz.U. z 2016r. poz. 71).

- 8) ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz.U. z 2016r. poz. 1440);
- 9) w sprawach związanych z usuwaniem albo przemieszczaniem mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji, należy stosować przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - O odpadach (jt. Dz.U. z 2013r. poz. 21 z późn.zm.);
- 10) ustawy z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016r. poz. 353).

Z dokonanej analizy wynika, że o ustaleniu warunków zabudowy dla omawianej inwestycji przesądza fakt spełnienia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bowiem:

- teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Marcińca należącej do kategorii dróg gminnych. Istnieje zjazd indywidualny na działkę;
- Wnioskodawca nie przewiduje dodatkowego uzbrojenia terenu;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /jt. Dz.U. z 2015r. poz. 909 z późn.zm./,
- nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

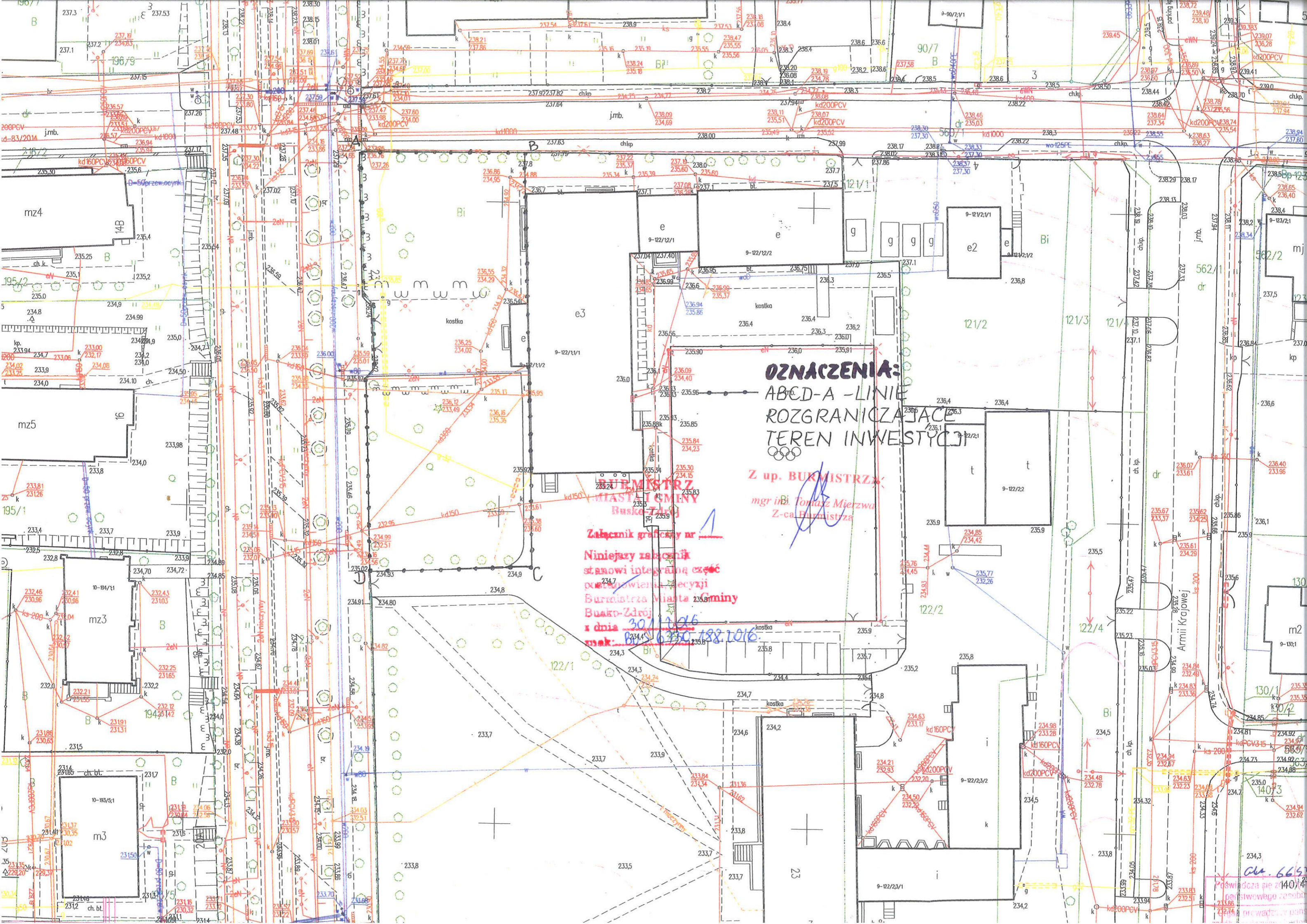
Obszar planowanego zamierzenia inwestycyjnego usytuowany jest: w strefie B ochrony uzdrowiskowej, na terenie Szanieckiego Obszar Chronionego Krajobrazu, w strefie ochrony konserwatora zabytków, na obszarze górniczym wód leczniczych uzdrowiska, opis użytku terenu objętego wnioskiem to „Bi”.

W związku z powyższym projekt decyzji uzgodniono z:

Ministrem Zdrowia, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach i Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach.

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Tomasz Mierzwa
Z-ca Burmistrza



OZNACZENIA:
ABCD-A - LINIE
ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI

**BURMISTRZ
MIASTA Gminy
Busko-Zdrój**

Załącznik graficzny nr 1

Niniejszy załącznik
stanowi integralną część
opracowania technicznego
Burmistrza Miasta Gminy
Busko-Zdrój
z dnia 30/12/2016
mak: BUSO.6350.188.1016.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Tomasz Mierzwia
Z-ca Burmistrza

Chc. 6657
Powszechna pie 140/4
gospodarczego zasobu
przeważa w