

UA.6733.9.2016

DECYZJA
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego oraz art. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.778) po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Miejskiej Sandomierz,
Pl. Poniatowskiego 3, 27-600 SANDOMIERZ

-reprezentowana przez pełnomocnika: - nie dotyczy
Wniosek z dnia 2016-07-05 data wpływu 2016-07-12 w sprawie:
ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, pod nazwą: „nadbudowa i rozbudowa budynku Miejskiego Stadionu Sportowego” - na działce nr ewid. 1394/2 przy ul. Koseły 3A w Sandomierzu.

USTALAM:

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego, pod nazwą: „nadbudowa i rozbudowa budynku Miejskiego Stadionu Sportowego” - na działce nr ewid. 1394/2 przy ul. Koseły 3A w Sandomierzu. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji określono linią ciągłą koloru czarnego na mapie w skali 1:1000 i lit. ABCD.....-A jako załącznik nr 1, który jest integralną częścią do niniejszej decyzji. Teren projektowanej inwestycji nie jest objęty aktualnym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

I. RODZAJ INWESTYCJI:

1. **Rodzaj zabudowy:** obiekty sportowe
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** funkcja usługowa, nadbudowa i rozbudowa budynku Miejskiego Stadionu Sportowego.
Sposób zagospodarowania.
Infrastruktura techniczna związana z budynkiem zapewniająca użytkowanie zgodne z przeznaczeniem przyłącza i urządzenia instalacyjne, dojazdy, komunikacja wewnętrzna, parkingi, place manewrowe, dojścia, ogrodzenia, śmietnik, zieleń ozdobna.
Projektowana inwestycja winna spełniać wymagania:
Ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz.U.2016 poz. 290)
Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12. 04. 2002 (tekst jedn. Dz. U. z 2015 poz. 1422).

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1. **Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalone w oparciu o :**
 - Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. z 2016 Dz. U. poz. 778)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). W ramach projektu budowlanego – zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym – należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego – tzn. takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Warunek ten spełniać będą następujące zasady rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, wynikające z dokonanej analizy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji :

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 5m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej
- dopuszcza się usytuowanie poza linią zabudowy schodów, pochylni, balkonów, okapów,
- wielkość pow. sprzedaży – nie dotyczy
- maksymalny wskaźnik WIZ – wielkość pow. zabudowy w stosunku do pow. działki – 0,35
- udział pow. biologicznie czynnej – minimum 10%

Gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy

- maksymalna szerokość elewacji frontowej 90m (od strony północnej i wejścia głównego) szerokość elewacji istniejącego budynku głównego może być powiększona o szerokość klatek schodowych niezbędnych do ewakuacji
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu(okapu), attyki – 14m

Geometria dachu

- jedno, dwu, wielospadowy lub dach płaski
- kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie – od 1° do 45°
- maksymalna wysokość w kalenicy dachu – 16m
- kierunek głównej kalenicy – nie ustala się

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

warunki wynikające z obowiązujących przepisów:

- Ustawy z dnia 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2016 poz. 672),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 71) – inwestycja ta nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony.
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 poz. 1651).

3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka przeznaczona pod zabudowę jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej i wymaga ochrony.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej i komunikacji:

Dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejące zjazdy publiczne z drogi powiatowej ul. Koseły nr ewid. dz. 1393/1.

Wymagana ilość miejsc parkingowych – nie ustala się parkingi istniejące

Zaopatrzenia w media na zasadach określonych przez dysponentów poszczególnych sieci:

Sposób zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej

Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej

Sposób zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej

Sposób odprowadzenia ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej

Sposób odprowadzenia wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej

Sposób gromadzenia odpadów komunalnych – w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwane na zasadach obowiązujących w gminie.

5. Warunki i wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem ochrony interesów osób trzecich to jest zgodnie z wymogami art. 5 prawa budowlanego oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12.04.2002 (tekst jedn. Dz. U. z 2015 poz. 1422) a w szczególności; projektowana inwestycja nie może powodować:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie
- zanieczyszczenie powietrza wody i gleby

6. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy

7. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie zalewowym i nie jest zagrożony powodzią.

III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI :

- określone są na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Gmina Miejska Sandomierz adres: Pl. Poniatowskiego 3, 27-600 Sandomierz, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w dniu 5.07.2016r. data wpływu 12.07.2016r. – dla inwestycji pod nazwą jak we wniosku: „nadbudowa i rozbudowa budynku Miejskiego Stadionu Sportowego” - na działce nr ewid. 1394/2 przy ul. Koseły 3A w Sandomierzu.

Do wniosku Inwestor przedłożył materiały wymagane w art.52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 4 ust.2 pkt 2 i art. 50 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. z 2016 Dz.U. poz. 778), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, wnioskowana inwestycja pod nazwą j. w. - wymaga ustalenia warunków zabudowy - w drodze decyzji celu publicznego.

Zgodnie z artykułem 53. ust.3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę złożonego wniosku biorąc pod uwagę:

- a) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych
- b) stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją

Przedmiotowa działka obejmująca w/w zamierzenie, położona jest na obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 61 ust.1 – powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku braku miejscowego planu, wydanie decyzji o ustaleniu celu

publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe tylko w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna jest 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
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- 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.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono że przedmiotowa działka spełnia łącznie powyższe wymogi do ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o lokalizacji celu publicznego.

Dla projektowanej inwestycji wymagania odnoszące się do nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometrii dachu, ustalono zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. nr 164 poz. 1588) po przeprowadzeniu analizy wyznaczonego obszaru wokół przedmiotowej działki.

Ponadto po przedłożeniu przez Inwestora danych charakteryzujących inwestycję oraz jej wpływ na środowisko – ustalono, że planowana inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przedmiotowa inwestycja nie jest położona na obszarze Natura 2000 ani nie będzie na nią oddziaływać w związku z tym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

Uzgodnienia przeprowadzone w toku postępowania zgodnie z art. 53 ust.4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oddz. w Kielcach – nie wymaga
- Zarząd Dróg Powiatowych w Sandomierzu z siedzibą w Samborcu – uzgodnienie-
Postanowienie ZDP-7332.62.2016 z dnia 21,07,2016r
- Zarządca drogi gminnej – uzgodnienie wewnętrzne
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Kielcach Delegatura w Sandomierzu –
uzgodnienie – Postanowienie IN-AiB-DS.5151.148.19.42016.A z dnia 26,07,2016

W/w inwestycja nie wymaga uzgodnień w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji celu publicznego (z Wojewodą, Marszałkiem Województwa, Starostą)

W toku postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział – poprzez Obwieszczenia rozplakutowane w dniu 15,07,2016r i 29,07,2016r. - w trakcie postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku inwestora. W określonym terminie nie wpłynęły uwagi i zastrzeżenia do projektowanej budowy. Złożone wnioski uwzględniono i wyjaśniono w trakcie postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów.
W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy, Wnioskodawcy który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego lub zmianę w planie, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Realizacja inwestycji wymaga zgłoszenia lub pozwolenia na budowę wydawanego przez Starostwo w Sandomierzu. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć:

- projekt budowlany w ilości 4 egz. wraz z wymaganymi opiniami i uzgodnieniami
- niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną)
- oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sandomierza, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania i obwieszczenia z dnia 09,08,2016r

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie – art. 53 ust. 6 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ZAŁĄCZNIKI:

ZAŁ. Nr 1 -załącznik graficzny – w skali 1:1000

ZAŁ. Nr 2 –załącznik tekstowy – wyniki analizy obszaru

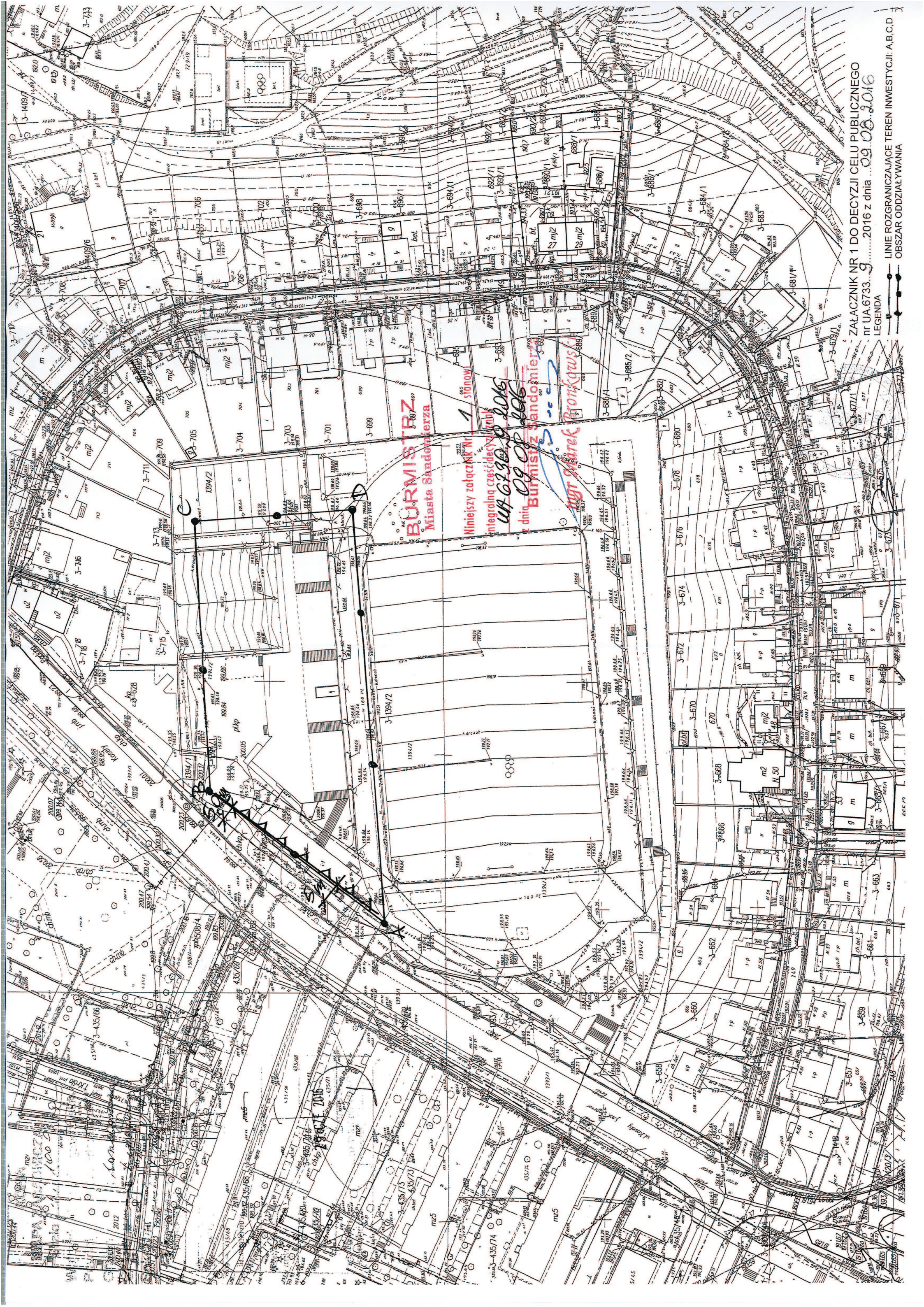
Opłata skarbowa: zwolnione z opłaty
zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej
(t.j. z 2015 Dz. U. poz. 783)

Otrzymują:

1. Inwestor
2. strony postępowania
3. UM Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w/m
4. UM Wydział Techniczno - Inwestycyjny w/m
5. UM Wydz. Nadzoru Komunalnego w/m
6. a/a

Burmistrz Sandomierza

mgr Marek Bronkowski



Burmistrz
Miasta Sandomierza

Niniejszy załącznik nr 1 stanowi
integralną część decyzji o wyznaczeniu celu publicznego
z dnia 09.08.2016 r.
Burmistrz Sandomierza

mgr Marek Bronkowski

Załącznik nr 1 do decyzji o wyznaczeniu celu publicznego
nr UA.6733 z dnia 09.08.2016

LEGENDA

Linie rozgraniczające teren inwestycji: A, B, C, D
Obszar oddziaływania

ZAŁĄCZNIK NR 2 do decyzji nr UA.6733.9.2016 z dnia 2016-08-2016r
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, pod nazwą: „nadbudowa i
rozbudowa budynku Miejskiego Stadionu Sportowego” - na działce nr ewid. 1394/2
przy ul. Koseły 3A w Sandomierzu.
Wnioskodawca: Gmina Miejska Sandomierz, Pl. Poniatowskiego 3, 27-600
SANDOMIERZ
-reprezentowana przez pełnomocnika: - nie dotyczy

ANALIZA

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

Wyniki analizy - część tekstowa

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) – wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Określenie granic obszaru analizowanego:

Stwierdzono że front działki przylegający do drogi w miejscu inwestycji ma szerokość około 60m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości minimum trzykrotnej szerokości frontu działki 3x67m tj. 180m od granicy działki objętej wnioskiem i określono na kopii mapy o której mowa w art. 52 ust.2 pkt 1, złożonej przez Wnioskodawcę, stanowiącej załącznik graficzny nr 2 do niniejszej analizy. Przyjęty obszar analizowany stanowi urbanistyczną całość obejmujący zabudowę zrealizowaną wzdłuż drogi i jest wystarczający dla obiektywnego ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania tej części miasta.

I. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

1.1. Określenie obowiązku opracowania planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych:
- projektowana inwestycja położona jest na terenie dla którego nie ma obowiązku opracowania planu miejscowego wynikającego z przepisów odrębnych
- na terenie objętym inwestycją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

1.2. Określenie obowiązku ochrony konserwatora zabytków:

- teren działki znajduje się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej i podlega ochronie. Wszelkie prace należy wykonywać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Kielcach Delegatura w Sandomierzu.

1.3. Określenie potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z 27. 04. 2001 r. (t. j. Dz. U. 2016 poz. 672). Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010r. – (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 71) - w/s określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie jest wymagany raport o oddziaływaniu projektowanej inwestycji na środowisko.

1.4. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. (t. j. Dz. U. 2015 poz. 460 z zm.). Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym zarezerwowanym w planach zagospodarowania przestrzennego pod budowę drogi krajowej.

1.5. Inne akty prawne w zależności od specyfiki lokalizacji wnioskowanej inwestycji.

Przeanalizowano ustalenia zawarte w :

- miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gm. Sandomierz, który stracił ważność, ale tereny przeznaczone są pod usługi sportowe
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gm. Sandomierza, który na wskazanym terenie oznaczonym 4US zakłada podstawową funkcję usługi sportowe

1.6. Ustalenie zakresu uzgodnień:

- w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony zabytków – wymaga uzgodnienia z Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Kielcach Delegatura w Sandomierzu
- w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne – nie wymaga uzgodnienia
- w odniesieniu do melioracji wodnych – nie wymaga uzgodnienia
- w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody – nie wymaga uzgodnienia

- w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – wymaga uzgodnienia – z Zarząd Dróg Powiatowych w Sandomierzu z siedzibą w Samborcu
- w zakresie zadań rządowych albo samorządowych – nie wymaga uzgodnienia
- w zakresie innych uzgodnień – nie wymaga innych uzgodnień

II. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

2.1. Stan faktyczny.

Na działkach znajduje się zabudowa kubaturowa. Budynek Miejskiego Stadionu Sportowego, trybuna i zadaszenia trybun, budynek szatni, wc, boisko do piłki nożnej, bieżnia, boisko do piłki ręcznej, korty tenisowe, zjazdy, dojazdy, parkingi dla samochodów, place manewrowe, chodniki, śmietnik, zieleni urządzona, teren jest ogrodzony z bramami i furtkami. Budynek stadionu jest dwukondygnacyjny przekryty dachem płaskim który w części stanowi taras widokowy. Na taras widokowy są wyprowadzone schody i windy. W budynku znajdują się szatnie, pomieszczenia pracowników, zawodników, sale fitness, konferencyjne, zaplecze socjalne, sanitarne, pomieszczenia na sprzęt sportowy itp. Zamierzeniem Inwestora jest nadbudowa istniejącego budynku w miejscu tarasu na dachu oraz rozbudowa budynku. Istniejące kondygnacje do wykorzystania i adaptacji. Rozbudowa o klatki schodowe niezbędne do ewakuacji.

Działka na której jest planowana inwestycja, przylega do pasa drogi powiatowej ul. Kosęły w której istnieje sieć infrastruktury technicznej – obsługującej istniejącą zabudowę tego obszaru. Istniejąca na działce zabudowa budynkami stadionu – stwarza możliwość realizacji tego przedsięwzięcia inwestycyjnego – jako zabudowa uzupełniająca. Po stronie zachodniej znajduje się pas drogowy ul. Kosęły. Na działce po stronie zachodniej znajduje się budynek szatni, jest to budynek parterowy przekryty dachem płaskim. Po stronie północnej na działce znajdują się parkingi i korty tenisowe. Po stronie południowej na działce znajduje się boisko do piłki nożnej z bieżnią oraz zadaszona trybuna południowa. Na działce po stronie wschodniej znajduje się boisko do piłki ręcznej.

2.2. Stan prawny.

Działka o nr ewid. 1394/2 w obrębie 3 Sandomierz Lewobrzeżny jest własnością Inwestora.

2.3. Analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania oraz cech zabudowy występujących na działkach sąsiednich.

Po stronie zachodniej znajduje się pas drogowy ul. Kosęły. Po stronie północnej, wschodniej i południowej działki stadionu znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, są to budynki jedno i dwukondygnacyjne przekryte dachami stromymi o nachyleniu w zakresie od 15 do 45° lub płaskimi. Po drugiej stronie ulicy Kosęły po stronie zachodniej znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, są to budynki pięciokondygnacyjne przekryte dachami płaskimi.

2.4. Analiza uzbrojenia terenu i określenie możliwości dostępu do drogi publicznej:

- Analizowany teren jest obszarem uzbrojonym w infrastrukturę techniczną, na działce znajdują się sieci energetyczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa. Istniejące uzbrojenie techniczne w obszarze analizowanym - pozwala na realizację projektowanej inwestycji.

- Dostęp do drogi - dojazd i dojście do działki – istniejące zjazdy publiczne z drogi powiatowej ul. Kosęły.

2.5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z obowiązującą od dnia 5.09.2014r zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3.02.1995 (tj. 2013r Dz. U. Poz.1205 ze zm.), zm. w.w. Ustawy wprowadza się w art.3 ustawy z dnia 11.07.2014r o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dn. 21.08.2014 poz. 1101) zmiana w powołanej ustawie uchyla zapis art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co niesie za sobą konieczność dokonywania przed wydaniem pozwolenia na budowę wyłączeń z produkcji rolniczej chronionych gruntów rolnych na terenach miast i wsi (zgodnie z art.1 ust.4 ustawy)

III. Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1. Funkcja obszaru:

- dominującą funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna a na przedmiotowej działce funkcja usług sportowych. Na terenie analizowanym znajdują się budynki stadionu sportowego, szatni, wc, trybuna zadaszonych, budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami i budynkami gospodarczymi, usytuowane wzdłuż ulicy Kosęły i ulicy Kazimierza Wielkiego. Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadzie dobrego sąsiedztwa.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zakłócenia ładu przestrzennego, ponieważ jest to kontynuacja zabudowy i funkcji istniejącej na tym obszarze.

3.2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wysokość obiektów w sąsiedztwie: budynki istniejące stadionu I i II-kondygnacyjne, budynki mieszkalne wielorodzinne V-kondygnacyjne, budynki mieszkalne jednorodzinne od I do II kondygnacji. Budynki stadionu są przekryte w części dachem płaskim a w części tarasem. Budynki wielorodzinne są przekryte dachami płaskimi. Budynki mieszkalne jednorodzinne są przekryte dachami stromymi o kalenicach równoległych i prostopadłych do ulicy.

3.3. Linia zabudowy dla istniejących budynków stadionu od pasa drogowego wynosi 5m. Po analizie przyjęto linię zabudowy 5m od granicy pasa drogowego którą wyznaczają istniejące budynki na działce Inwestora.

3.4. Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki są zróżnicowane: wynoszą w zakresie od $WIZ = 0,10$ do $WIZ = 0,50$;

Sredni wskaźnik WIZ dla obszaru wynosi $WIZ = 0,35$

Dla terenu objętego wnioskiem nr ewid. 1394/2 o powierzchni działki 26034m² i pow. zabudowy budynku przeznaczonego do nadbudowy i rozbudowy 1650m², pow. zabudowy innych budynków na działce około 1600m², wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,12 (stan istniejący). Po analizie przyjęto wskaźnik $WIZ = 0,35$.

3.5. Szerokość elewacji frontowej budynku, dla istniejącego budynku stadionu wynosi około 90m. Po analizie przyjęto maksymalną szerokość elewacji dla projektowanej nadbudowy taką jak istniejąca czyli około 90 z możliwością powiększenia o szerokość klatek schodowych niezbędnych do ewakuacji.

3.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (okapu) lub attyki:

Istniejące budynki stadionu mają jedną i dwie kondygnacje oraz wysokość do okapów lub gzymsów około od 3 do 10m. Istniejące budynki wielorodzinne na działkach i w sąsiedztwie mają pięć kondygnacji oraz wysokość do okapów lub gzymsów około od 15 do 17m, budynki jednorodzinne mają jedną i dwie kondygnacje oraz wysokość do okapów lub gzymsów około od 4 do 6m.

3.7. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych). Dachy obiektów stadionu są płaskie – przeważnie o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 1° do 5°, wysokość w kalenicy dachu dla tych budynków wynosi w zakresie od 5 do 10m, kierunek głównej kalenicy jest równoległy lub prostopadły do boiska czyli przebiega ze wschodu na zachód. Dachy obiektów w sąsiedztwie dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych są płaskie lub o małym nachyleniu w zakresie 1° do 5°, wysokość w kalenicy dachu dla tych budynków wynosi w zakresie od 15 do 17m natomiast dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, jedno i dwukondygnacyjnych dwu i wielopołaciowe – przeważnie o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 15° do 45°, wysokość w kalenicy dachu dla tych budynków wynosi w zakresie od 5 do 10m, kierunek głównej kalenicy jest równoległy lub prostopadły do frontu działki czyli ulicy.

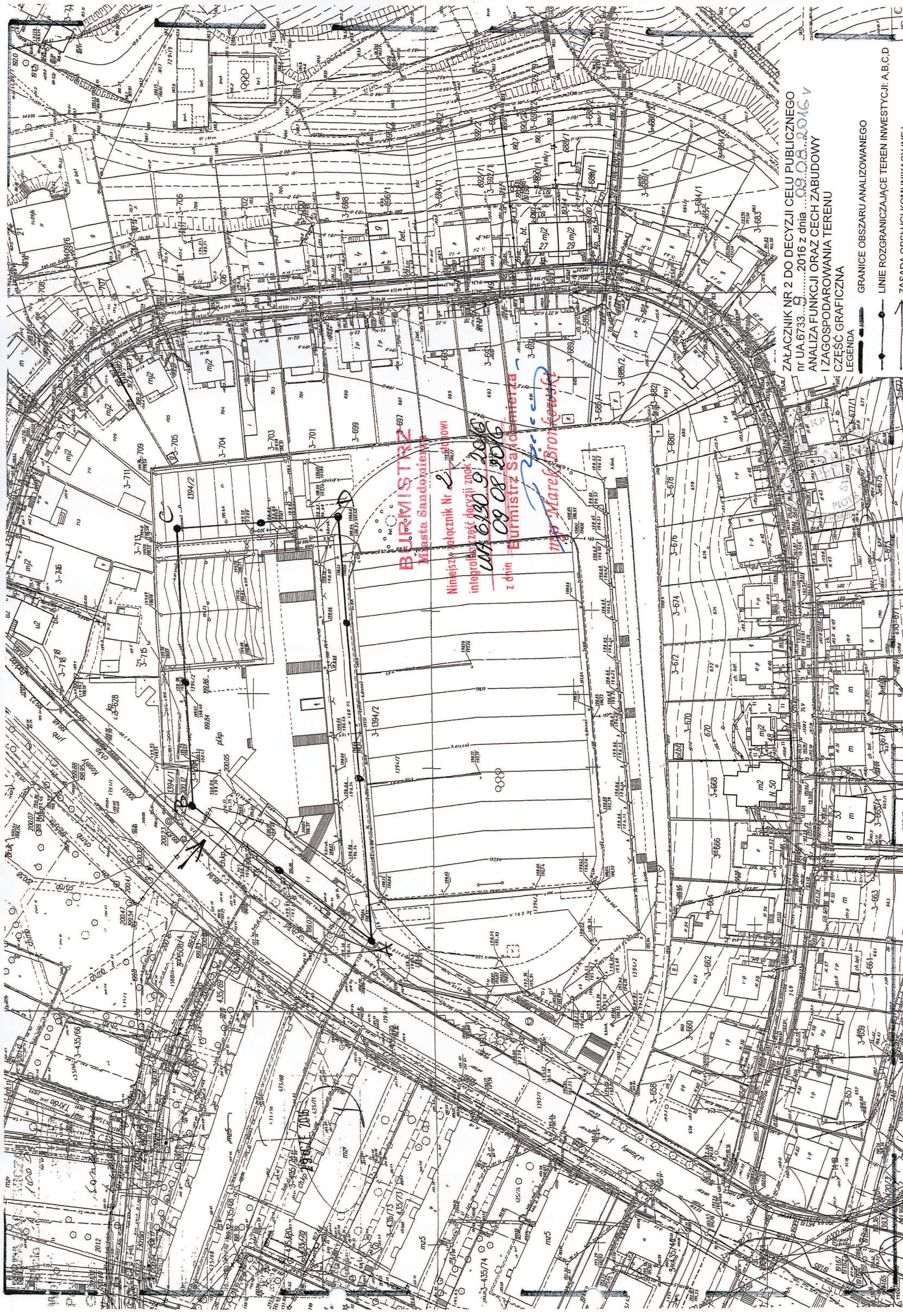
IV. Wnioski.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczonego obszaru stwierdzono że przedmiotowa działka spełnia łącznie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarte w art. 61 ust. 1-5 i jest możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zagospodarowana 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 – spełnia
- teren ma dostęp do drogi publicznej – spełnia
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – spełnia
- 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 – spełnia
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – spełnia

Burmistrz Sandomierza

mgr Marek Bronkowski



Burmistrz
Miasta Sandomierza

Niniejsze załącznik Nr 2
integracja z częścią decyzji znak
WA.6190.9.2016
z dnia 09.08.2016
Burmistrz Sandomierza
mgr Marek Bronkowski

ZALACZNIK NR 2 DO DECYZJI CELU PUBLICZNEGO
nr UA.6733.9 2016 z dnia 09.08.2016
ANALIZA FUNKCJI I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
CZĘŚĆ GRAFICZNA

- LEGENDA
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI: A, B, C, D
 - ZASADA OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ