



23-204 Kraśnik, ul. Klonowa 5

Sekretariat: 081 825 83 16, Fax 081 825 36 30
Czynsze: 081 825 44 37, Administracja: 081 825 84 88
TV i Internet: 081 825 36 31


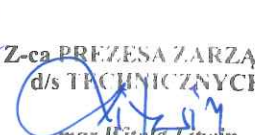
e-mail: sekretariat@sm-metalowiec.com.pl, www.sm-metalowiec.com.pl
NIP 715-020-18-44, REGON 000486451, KRS 0000139253,
Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej 16 8717 0009 2001 0000 0866 0001

Załącznik nr 2
do uchwały RN ³⁵/2023
z dnia 28.08.2023 r.

Założenia do przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 149/45, położonej obręb Północ, miasto Kraśnik

1. Niniejsze założenia mają zastosowanie do przeprowadzenia przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 149/45 położonej obręb Północ, miasto Kraśnik, znajdującej się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku (załącznik nr 1).
2. Dnia 24.02.2023 r. dla ww. nieruchomości gruntowej wydana została decyzja nr 15/2023 o warunkach zabudowy – ustalenie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.: „budowa budynku handlowo – usługowego” zlokalizowanego na dz. nr ew. 149/45 obręb Północ, miasto Kraśnik (załącznik nr 2).
3. Ogłoszenia o przetargu zamieszczone zostaną na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w budynku i przed budynkiem Spółdzielni.
4. Spółdzielnia udostępnia zainteresowanym materiały dotyczące przedmiotu przetargu, regulamin przetargu oraz założenia do przetargu.
5. Przedmiotem przetargu jest prawo użytkowania wieczystego działki nr 149/45 o powierzchni 0,0109 ha – księga wieczysta LU1K/00003862/1 (w Dziale I księgi wieczystej – oznaczenie nieruchomości – działki ewidencyjne: 149/14, 149/27, 149/18, 149/42, 149/43 – podział działki 149/42 – na działki 149/45 i 149/46 na mocy decyzji Burmistrza Miasta Kraśnik znak GM.6831.9.2022 z dnia 11.07.2022 r. nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej). Zgodnie z zapisem Działu III księgi wieczystej LU1K/00003862/1 działka nr 149/42 (po ujawnieniu podziału będzie to działka 149/45 i 149/46) obciążona jest nieodpłatną służebnością przechodu i przejazdu na rzecz lokali położonych przy Al. Niepodległości 11I, 11H, 11G, 11F, 11E, 11D.
6. Działka będąca przedmiotem przetargu, nr ewidencyjny 149/45 jest działką zabudowaną obiektem budowlanym o powierzchni 34 m² (adres: al. Niepodległości 21A), będącym własnością S. M. „Metalowiec, zakupionym dnia 01.03.2022 r. za kwotę 6 000 zł. Powyższy obiekt budowlany od dnia 02.05.2022 r. jest przedmiotem najmu przez firmę NALI Sp. z o. o. z siedzibą w 23–251 Dzierzkowice Podwody 173. Zgodnie z § 10 obowiązującego w S.M. „Metalowiec” Regulaminu przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali użytkowych i działek oraz uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 14/2010 z dnia 28.05.2010 r. w sprawie zbycia lokali użytkowych i działek będących mieniem Spółdzielni, osoby które w dacie sprzedaży są najemcami lokali i dzierżawcami działek będą mogły skorzystać z prawa pierwokupu, o ile nie zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni i zaoferują najwyższą cenę uzyskaną w przetargu.
7. Najemcy lokalu użytkowego położonego na działce nr ewidencyjny 149/45 przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia działki, o ile zaoferuje najwyższą cenę uzyskaną w przetargu i złoży oświadczenie w przedmiocie skorzystania z tego prawa w terminie 3 dni roboczych od przetargu.

8. Przetarg przeprowadzi Komisja Przetargowa w składzie:
- przedstawiciel Rady Nadzorczej,
 - dwie osoby wyznaczone przez Zarząd spośród etatowych pracowników Spółdzielni.
9. Przetarg odbędzie się w formie ustnego przetargu nieograniczonego.
10. Uczestnik przetargu powinien przedstawić: dowód tożsamości lub pełnomocnictwo (jeżeli reprezentuje inną osobę fizyczną lub prawną). W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą uczestnik przetargu powinien przedstawić aktualny wypis z rejestru sądowego lub informację z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. W przypadku spółek cywilnych uczestnik przetargu powinien przedstawić umowę spółki.
11. Przetarg odbędzie się w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” przy ul. Klonowej 5 w Kraśniku dnia 15.09.....2023 r. o godz. 9.00.....
12. Cena wywoławcza za działkę nr 149/45 o pow. 0,0109 ha (109 m²) wynosi **550 zł netto/ m²** (wycena rzeczoznawcy majątkowego z dnia 20.07.2023 r. na kwotę ≈ 514, 00 zł netto/m² – załącznik nr 3).
13. Postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 50 zł/m².
14. Kryterium wyboru oferty jest najwyższa proponowana cena za 1 m² powierzchni nieruchomości.
15. Osoby zainteresowane przystąpieniem do przetargu zobowiązane są do wpłaty do dnia 12.09.....2023 r. wadium w wysokości **3 000 zł** (słownie: trzy tysiące złotych). Decyduje data wpływu należności na rachunek Spółdzielni nr **16 8717 0009 2001 0000 0866 0001** prowadzony przez Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej. Kwota ta w późniejszym czasie zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia lub zostanie zwrócona w przypadku niewylicytowania przez oferenta przedmiotu przetargu, bądź ulegnie przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie:
- uchylenia się przez oferenta od zawarcia aktu notarialnego - umowy sprzedaży,
 - niewpłacenia na rachunek Spółdzielni przez oferenta kwoty, za jaką nabył przedmiot przetargu w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
16. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi tylko jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
17. Wydanie przedmiotu przetargu nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży i po wpłacie przez Oferenta na konto Spółdzielni całości wymaganej kwoty w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
18. Oferenci oświadczają, że dokonali oględzin nieruchomości i znają jej stan i przeznaczenie.
19. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który zawierał będzie:
- oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
 - skład Komisji,
 - opis przedmiotu przetargu,
 - informację na temat zamieszczenia ogłoszeń o przetargu,
 - listę uczestników przetargu,
 - dane osoby, która zaoferowała najwyższą cenę za 1 m² powierzchni nieruchomości,
 - wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w przetargu,
 - podpisy członków Komisji.
20. Protokół składa się na najbliższe posiedzenie Zarządu, celem zatwierdzenia wyników przetargu. Następnie protokół podlega przedłożeniu na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, celem ostatecznego zatwierdzenia wyników przetargu.
21. Wszelkie wnioski i oświadczenia należy wносить do protokołu w trakcie trwania przetargu, do momentu podpisania protokołu przez Komisję. W sprawach związanych z przebiegiem przetargu Komisja podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
22. Po zakończeniu przetargu i jego zatwierdzeniu przez Zarząd i Radę Nadzorczą, Spółdzielnia ustala z osobą, która wygrała przetarg termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i wzywa tę osobę do stawiennictwa celem zawarcia umowy – nie później niż 30 dni od czasu rozstrzygnięcia przetargu.


PREZES ZARZĄDU Z-ca PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Piotr Iwan d/s TECHNICZNYCH

mgr Witolda Litwin



23-204 Kraśnik, ul. Klonowa 5

Sekretariat: 081 825 83 16, **Fax** 081 825 36 30

Czynsze: 081 825 44 37, **Administracja:** 081 825 84 88

TV i Internet: 081 825 36 31

e-mail: sekretariat@sm-metalowiec.com.pl, www.sm-metalowiec.com.pl

NIP 715-020-18-44, REGON 000486451, KRS 0000139253,

Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej 16 8717 0009 2001 0000 0866 0001

23. Nabywca, który w określonym terminie nie uiści ceny nabycia lub nie stawia się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży, traci prawo nabycia oraz wpłaconą kwotę 3 000 zł (słownie: trzy tysiące złotych).
24. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert i bez podania przyczyny.
25. Przetarg jest zgodny z „Regulaminem przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali użytkowych i działek w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku”.

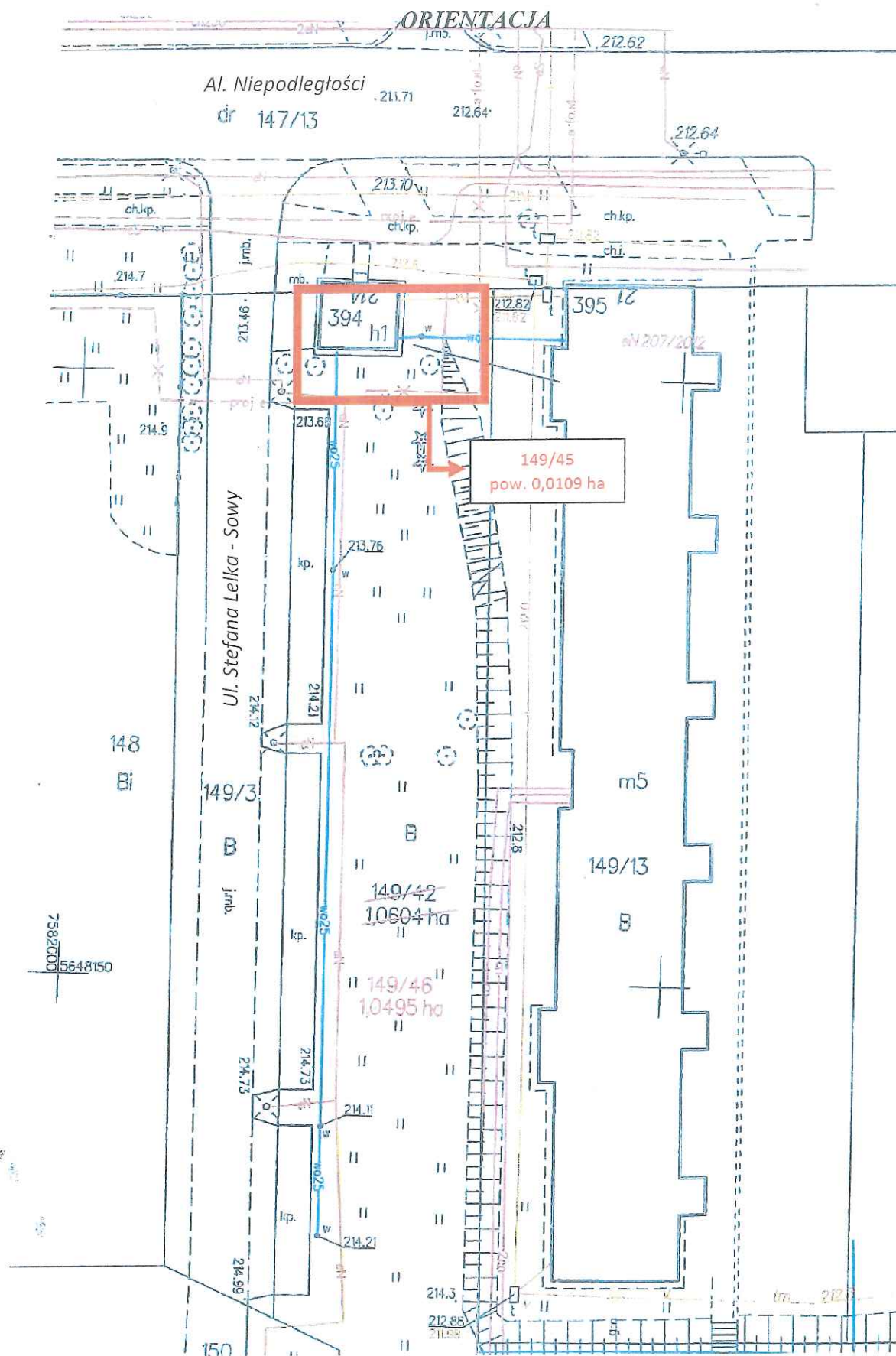
Załączniki:

1. Mapa z położeniem działki nr ewidencyjny 149/45.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nr 15/2023 z dnia 24 lutego 2023 r.
3. Operat szacunkowy dla działki 149/45 z dnia 20.07.2023 r.

**PREZES ZARZĄDU**
mgr inż. Piotr Iwan

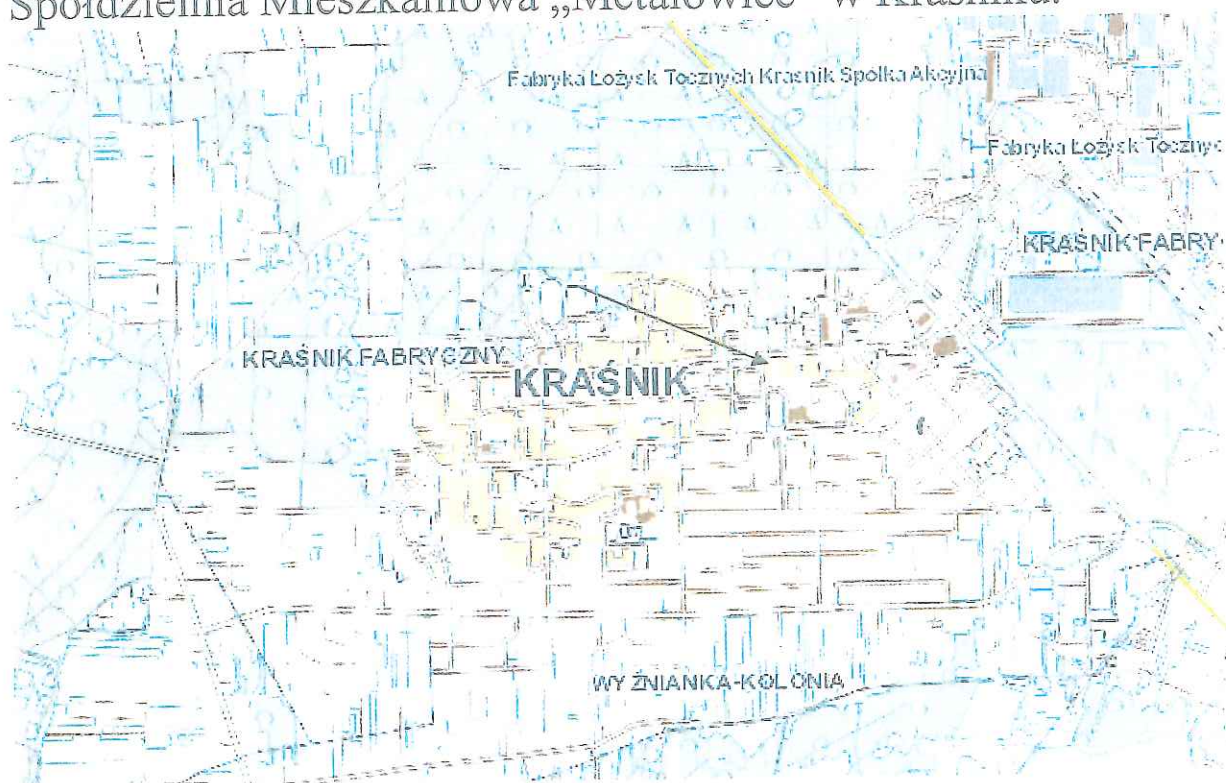
**PREZESA ZARZĄDU**
d/s TECHNICZNYCH
mgr Witold Litwin

Załącznik nr 1
do założeń do przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr ewid. 149/45
położonej w obrębie Północ, miasto Kraśnik



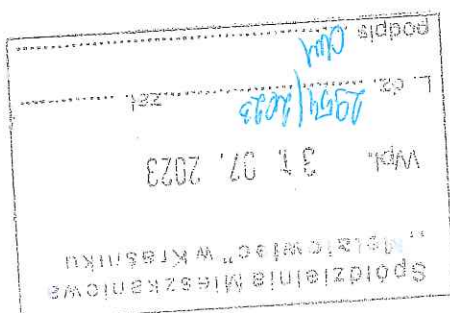
OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomość: Działka nr ewidencyjny 149/45 o powierzchni całkowitej 0,0109 ha, zabudowana tymczasowym obiektem budowlanym o powierzchni 30 m² położona w Kraśniku-obręb ew. Północ, powiat Kraśnicki, woj. lubelskie.
Własność: Miasto Kraśnik, Użytkownik wieczysty- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Kraśniku.



Nazwisko, adres rzeczoznawcy
i jego kwalifikacje zawodowe:

Rzeczoznawca majątkowy
inż. Kamela Teresa
23-200 Kraśnik
ul. Reja 22



Kraśnik 20.07.2023r.

WYCIĄG Z OPERAT SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Nieruchomość: Działka nr ewidencyjny 149/45 o powierzchni całkowitej 0,0109 ha, zabudowana tymczasowym obiektem budowlanym o powierzchni 30 m2 położona w Kraśniku - obręb ew. Północ, powiat Kraśnicki, woj. lubelskie. Własność: Miasto Kraśnik, Użytkownik wieczysty- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Kraśniku.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej niezbędnej do ustanowienia wartości nieruchomości w celu zbycia.
Oszacowana wartość rynkowa	Ogółem wartość nieruchomości jako prawa użytkowania wieczystego: <u>56 000,00 zł/netto</u> <i>Słownie: Pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych</i>
Autor operatu	Teresa Kamela
Data sporządzania operatu	20.07.2023r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Metalowiec” w Kraśniku
Kraśnik, dnia 24.02.2023 r.

Wpł. 27.02.2023

L. dz. 910
podpisDECYZJA NR 15/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), § 4 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003 r.) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 r., poz. 2399), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, złożonego w dniu 03.11.2022 r. (zmienionego w dniu 10.01.2023 r.) przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec” w Kraśniku z siedzibą ul. Klonowa 5, 23-204 Kraśnik

u s t a l a m

na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku z siedzibą
ul. Klonowa 5, 23-204 Kraśnik,

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.:

„budowa budynku handlowo-usługowego”

zlokalizowanej na dz. nr ew. 149/45 obręb Północ, miasto Kraśnik, oznaczonej na
załączniku graficznym do decyzji literami ABCDA.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowaII. Inwestycja obejmuje:

- a) budowa budynku handlowo-usługowego,
- b) rozbiórka istniejącego budynku

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:**1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi; wszystkie elementy projektowanego budynku handlowo-usługowego powinny znajdować się na działce nr ew. 149/45 obręb Północ m. Kraśnik, poza granicami pasa drogowego,
- b) powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi 109 m²;
- c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maksymalnie 0,91;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimum 5%,
- e) szerokość elewacji frontowej:
- projektowanego budynku handlowo-usługowego – od 6,0 do 8,0 m.

- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - projektowanego budynku handlowo-usługowego od 2,5 m do 4,0 m,
- g) dach:
 - projektowanego budynku handlowo-usługowego – jedno- bądź dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°
- h) wysokość kalenicy dachu:
 - projektowanego budynku handlowo-usługowego od 5,5 m do 7,0 m,
- i) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki projektowanego budynku handlowo-usługowego – prostopadły lub równoległy,

2) ochrony środowiska, zdrowia i ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).
- b) Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. (Dz. U. 2022 poz. 1071) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).
- c) Planowana inwestycja spełnia warunki ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 2409). Zgodnie z klasyfikacją działka nr ew. 149/45 stanowi tereny mieszkaniowe (B). Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 2409) przepisów rozdziału 2 dotyczącego ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.
- d) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.

3) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).
- b) O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych należy zgłaszać do wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przerywając prace ziemne lub budowlane.

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- c) zaopatrzenie w gaz: z istniejącego przyłącza do sieci gazowej,

- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzenie wód opadowych: do istniejącego przyłącza do kanalizacji deszczowej, w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: z istniejącego indywidualnego źródła ciepła,
- g) gospodarowanie odpadami: gromadzenie i usuwanie odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście Kraśnik, na podstawie zawartych umów,
- h) obsługa komunikacyjna: zagwarantowany dostęp do drogi publicznej nr 108511 L ul. Stefana Leśka Sowcy (działka nr ew. 149/3) poprzez projektowany zjazd,
- i) stanowiska postojowe – wymagane jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług z uwzględnieniem miejsc dla osób niepełnosprawnych, przy czym dopuszcza się parkowanie poza obszarem inwestycji w przypadku, kiedy istniejące zagospodarowanie działki uniemożliwia spełnienie tego wymogu i w uzgodnieniu z właścicielem terenu wykorzystanego pod parking, przy zachowaniu obowiązujących przepisów,
- j) w przypadku rozbiórki istniejącego budynku należy przywrócić elementy pasa drogowego drogi powiatowej nr 2746L Al. Niepodległości (dz. nr ew. 147/13) w m. Kraśnik.

5) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności:
 - pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- b) należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2022 poz. 855).

6) wymagań dotyczących ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- b) Teren inwestycji znajduje się poza terenem górniczym.
- c) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- d) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 1. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 2. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 3. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

IV. Projekt decyzji uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) z następującymi organami:

Zarząd Dróg Powiatowych w Kraśniku postanowieniem znak: TU.710.5132.2022 z dnia 20.12.2022 r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji, w związku z braku możliwości włączenia obiektu do obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 2746L Al. Niepodległości.

Po zmianach projekt decyzji ponownie uzgodniono z:

Urząd Miasta Kraśnik – Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska - zarządca drogi gminnej nr 108511L ul. Stefana Lelka Sowy (uzgodnienie wewnętrzne) - uzgodniono pozytywnie w zakresie drogi gminnej dnia 25.01.2023 r.

Budowa zjazdu na warunkach zarządcy drogi w oddzielnym postępowaniu.

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji: określone literami ABCDA obejmują obszar dz. nr ew. 149/45 obręb Północ, miasto Kraśnik i przedstawione zostały w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

VI. Integralną częścią niniejszej decyzji są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami - część tekstowa,
- 3) załącznik nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami - część graficzna.

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Kraśniku z siedzibą ul. Klonowa 5, 23-204 Kraśnik, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej wyżej. Wniosek ten odpowiada wymogom art. 52 i spełnia łącznie warunki zawarte w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu, na którym planowana jest ta inwestycja nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy planowana inwestycja jest potrzebna dla zaspokojenia potrzeb Wnioskodawcy na terenie objętym wnioskiem, nie narusza ładu przestrzennego i przepisów prawa, wobec powyższego ustalono jak w sentencji.

Na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych, samorządu województwa i powiatu oraz lokalnych celów publicznych.



POUCZENIE

24p. BURMISTRZA
mgr Katarzyna Plecyk
Kierownik Referatu
Rozwoju Przestrzennego

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu). Zgodnie z art. 63 ust. 3 tejże ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do

terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy terenu.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu wynika, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

1. Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.).

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 (art. 127a § 1 k.p.a.).

3. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Otrzymują:

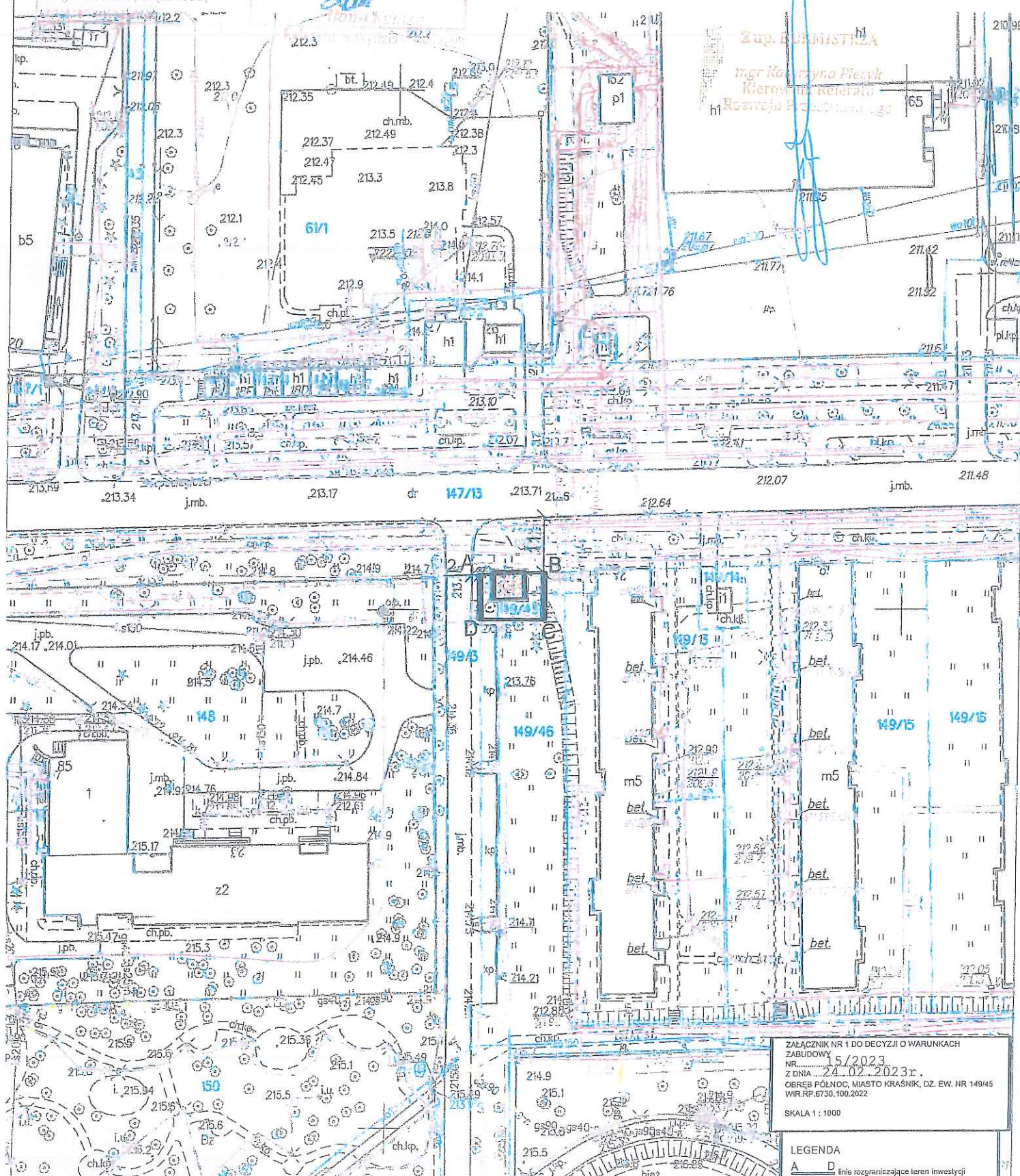
1. Strony postępowania zgodnie rozdzielnikiem.
2. a/a.

sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Stępień,
nr upr. SW-86/2010,
członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181

MAPA ZASADNICZA
Sektora mapy: 7.145.31.07.3
SKALA 1:1000

Działka: 149/45
KRAŚNIK
22-200 Kraśnik, ul. Lubelska 84




Kraśnik dn. 12.09.2022
Sporządził(a) wydruk: Jagoda Oszust


ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH
ZABUDOWY
NR.....15/2023.....
Z DNIA.....24.02.2023r.....
OBRĘB PÓŁNOC, MIASTO KRAŚNIK, DZ. EW. NR 149/45
WIR RP.6730.100.2022


SKALA 1 : 1000

LEGENDA

A **D** linie rozgraniczające teren inwestycji

 istniejący budynek handlowo-usługowy

 nieprzekraczalna linia zabudowy

 wymiarowanie w metrach

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej budowie budynku handlowo-usługowego na dz. nr ew. 149/45 obręb Północ, miasto Kraśnik, wydanej na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej "Metalowiec".

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz 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) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 r., poz. 2399) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

I. Granice i charakterystyka obszaru analizowanego:

Granice obszaru analizowanego obejmują całość terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 3. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy na jego podstawie zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji. W obszarze analizowanym zlokalizowane są działki zabudowane budynkami handlowo-usługowymi oraz innymi.

W ramach przeprowadzonej analizy uwzględniono parametry ustalone dla działek i budynków wyszczególnionych w poniższej tabeli:

nr działki/ oznaczenie wskaźnika	pow. działki w zasięgu obszaru analizy m ²	pow. zabudowy budynków m ² / funkcja	wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do powierzchni i działki	wysokość zabudowy/ kształt dachu	szerokość elewacji frontowej	odl. linii zab. od drogi
Dz. nr ew. 147/5	29	29 m ² /handlowa	1	1 kondygnacja/jednospadowy	5 m,	16 m,
Dz. nr ew. 147/6	29	29 m ² /handlowa	1	1 kondygnacja/ jednospadowy	5 m,	16 m,
Dz. nr ew. 147/7	29	29 m ² /handlowa	1	1 kondygnacja/jednospadowy	5 m,	16 m,
Dz. nr ew. 147/8	49	49 m ² /handlowa	1	1 kondygnacja/jednospadowy	9 m,	16 m,
Dz. nr ew.	109	33 m ² /handlowa	0,30	1 kondygnacja/dwuspadowy	6 m,	10 m,

149/45						
Dz. nr ew. 149/14	118	14 m ² /inna	0,11	1 kondygnacja/czterospadowy	3 m,	15 m,
razem lub średnio			0,73	handlowa: 1 kondygnacja/ jedno-, dwuspadowe inna: 1 kondygnacja, czterospadowy,	handlowa: 6,0 m inna: 3,0 m	14,8 m

Planowana wg wniosku inwestycja polegająca na budowie budynku handlowo-usługowego będzie stanowiła kontynuację funkcji i formy zabudowy oraz nie zakłóci ładu przestrzennego w tym regionie.

II. Warunki określone w art. 61, ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) **linia zabudowy** – budynki w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnej odległości od dróg. Planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- b) **powierzchnia zabudowy** – wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na działkach sąsiednich wynoszą od 0,11 do 1,0 średnia z obszaru analizowanego wynosi 0,73. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wniosek inwestora ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni inwestycji maksymalnie 0,91 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%,
- c) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji frontowej budynków handlowo-usługowych zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynoszą od 5,0 m do 9,0 m, zaś średnia szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych wynosi 6,0 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wniosek inwestora ustala się szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku handlowo-usługowego – od 6,0 do 8,0 m,
- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków handlowo-usługowych zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi od 2,5 m do 4,0 m. Biorąc pod uwagę wniosek inwestora ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla projektowanego budynku handlowo-usługowego od 2,5 m do 4,0 m.
- e) **geometria dachu** – budynki handlowo-usługowe zlokalizowane w obszarze analizowanym posiadają dachy jedno-, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° i wysokości kalenicy dachu do 7,0 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wniosek inwestora ustala się rodzaj dachu projektowanego budynku handlowo-usługowego – jedno- bądź dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, wysokość kalenicy dachu – od 5,5 m do 7,0 m.
- f) **kierunek głównej kalenicy** w stosunku do frontu działki projektowanego budynku handlowo-usługowego – prostopadły lub równoległy,

1. **Obsługa komunikacyjna:** zagwarantowany dostęp do drogi publicznej nr 108511 L ul. Stefana Lelka Sowy (działka nr ew. 149/3) poprzez projektowany zjazd.

2. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:** jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej,
- c) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego przyłącza do sieci gazowej,
- d) ścieki odprowadzane będą, do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) zaopatrzenie w ciepło – z istniejącego indywidualnego źródła ciepła,
- f) gospodarowanie odpadami: na działce należy zapewnić miejsce do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji.

1. **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:** Zgodnie z klasyfikacją gruntów działka nr ew. 149/45 stanowi tereny mieszkaniowe (B). Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r, poz. 1326 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 dotyczącego ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

2. **Zgodność z przepisami odrębnymi:**

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).
- b) Inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. (Dz. U. 2022 poz. 1071) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).
- c) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).
- d) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- e) Teren inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
- f) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

1. **Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze 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.

II. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym, nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące i 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, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym należy ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Integralną częścią analizy jest:

1. Załącznik graficzny, sporządzony na mapie w skali 1:1000 – zał. nr 3.

sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Stępień,

nr upr. SW-86/2010,

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181

STĘPIEŃ AGATA
mgr inż. arch. Agata Stępień
Planownik Referatu
Lubuskiego Przedsiębiorstwa

m. zast. 01.01.1/2016

MAPA ZASADNICZA

Seksja mapy: 7.145.31.07.3

SKALA 1:1000

12-08-2022

