

GP.6730.175.2019

DECYZJA **o warunkach zabudowy nr 226/2019**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2096 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art.59 ust.1 art.60 ust.1 oraz art.63 ust.3 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz.1945 ze zm.), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. Nr 164, poz.1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 października 2019 r. (data wpływu: 4 października 2019 r.), który złożyło:

Miasto i Gmina Pleszew
Rynek 1
63-300 Pleszew

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki nr 2491, 2488; arkusz mapy: 39;
miasto Pleszew;

dla inwestycji polegającej na: budowie skateparku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Rodzaj inwestycji:
 - budowa skateparku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - tereny sportu i rekreacji.
3. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	nie ustala się,
b)	wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycje:	bez zmian,
c)	wielkość powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod inwestycje:	minimum 20,0% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycje,
d)	wielkość powierzchni zabudowy:	nie dotyczy,
e)	szerokość elewacji frontowej:	nie dotyczy,
f)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:	nie dotyczy,
g)	wysokość kalenicy:	nie dotyczy,
h)	geometria dachu:	nie dotyczy,
i)	utwardzenie terenu:	do 500,0 m ² .

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska,
 - b) odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zastosowania na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) w przypadku występowania na terenie inwestycji sieci drenarskiej zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku jego uszkodzenia do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz niezwłocznego powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a)	zaopatrzenie w wodę:	z istniejącego przyłącza sieci wodociągowej (na warunkach określonych przez gestora sieci),
b)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej (na warunkach określonych przez gestora sieci), lub alternatywne źródła energii
c)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy,
d)	odprowadzanie ścieków:	z istniejącego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej,
e)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	do gruntu, na teren własnej działki,
f)	gospodarowanie odpadami:	nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
g)	obsługa komunikacyjna:	istniejącym zjazdem z drogi powiatowej zlokalizowanej na dz. nr 2528/1, zgodnie z postanowieniem zarządcy drogi znak ZDP.4131.1.175.2019 z dnia 30.10.2019r.
h)	ilość stanowisk postojowych:	nie dotyczy,
i)	inne ustalenia:	nie dotyczy.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - b) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) działka nie podlega ochronie, nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych.
 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
 10. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 11. Inne warunki:
 - a) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu. Ewentualne kolizje należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci.
 12. Uzgodnienia:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z zarządcą drogi oraz na podstawie art. 3 pkt. 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pleszewie.
 13. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujących przypadkach:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczna z jego ustaleniami:
 - a) przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

W dniu 4 października 2019 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla przedmiotowej inwestycji wydaje się decyzję o warunkach zabudowy.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 uopizp wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Wyniki analizy zawierającą część tekstową i graficzną, przeprowadzoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. 2003r. nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów działki nr 2491, 2488; arkusz mapy: 39; miasto Pleszew, doprowadziło do wniosków zawartych w pkt 3 decyzji.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany. Ze względu na przedmiot inwestycji – budowa skateparku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – nie powodujący wprowadzenia nowej zabudowy, nie zmieniający parametrów i wskaźników istniejącej zabudowy odstąpiono od analizy cech zabudowy, ograniczając się do analizy funkcji. Działki sąsiednie oraz teren objęty wnioskiem są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową.

W związku z tym planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu z analizowanym obszarem.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 wyżej wymienionej ustawy, tj.:

1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna 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.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W przedmiotowej sprawie wszystkie powyższe warunki zostały spełnione.

Stosownie do treści art. 56, w związku z art. 64 ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji



Z up. Burmistrza
Roman Łukasz
Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. (Odwołanie winno być złożone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach).

Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może, w formie oświadczenia przesłanego do tut. urzędu zrzec się prawa do wniesienia odwołania od wydanej decyzji.

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.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część tekstowa analizy.
3. Załącznik Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej - mapa w skali 1:1000 (do wglądu w wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Urzędu Miasta i Gminy Pleszew pok. 304).

Otrzymują:

1. Miasto i Gmina Pleszew
2. a/a.

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Pleszewie

Sporządził: Monika Nowacka, tel. 62 742-83-51, e-mail gp@pleszew.pl
Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 25.10.2019r.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
	mgr inż. Karolina Spychała

Decyzja z dniem ...*19. 11. 2019r.*.....
stała się ostateczna
Z up. Burmistrza
Roman Łukaszuk
Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego