

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23) – po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9.01.2017r. Gminy Ropczyce,

ustalam warunki zabudowy

na rzecz: Gminy Ropczyce, 39-100 Ropczyce, ul. Krisego 1

dla inwestycji: **budowa miejsc postojowych, na działkach oznaczonych numerami 2348/53, 2348//8, 2351/385, 2351/386, 23512/64, położonych w obrębie ewidencyjnym Ropczyce.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: obiekt infrastruktury technicznej.

Funkcja obiektu: **miejsca parkingowe.**

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

- ustala się budowę około 56 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- ww. parking będzie wyposażony w dwa projektowane zjazdy,
- parametry techniczne projektowanych miejsc postojowych winny być zgodnie z przepisami szczególnymi, stosownymi normami,
- w przypadku ewentualnego przełożenia sieci infrastruktury technicznej, kolidującej z inwestycją należy uzyskać uzgodnienia z ich właścicielami-zarządcami,
- w obrębie prowadzonych prac należy zapewnić bezpieczeństwo komunikacji kołowej i pieszej;

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia wodami opadowymi roztopowymi ziemi, wód podziemnych ani powodować zalewania działek przyległych,
- zapewnienie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu przed zanieczyszczeniem,
- inwestycja startowi przedsięwzięcie niewymagające przeprowadzenia postępowania administracyjnego o środowiskowych uwarunkowaniach,
- projekt, realizacja, użytkowanie inwestycji wymaga zachowania warunków wynikających z Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Prawa wodnego, Ustawy o drogach publicznych, przepisów bhp, ochrony przeciwpożarowej, z wytycznych i warunków jednostek i organów opiniujących i uzgadniających, których inwestycja może dotyczyć; dla inwestycji należy uzyskać wymagane przepisami pozwolenia (decyzje) lub dokonać zgłoszenia odpowiedniemu organowi,
- w zagospodarowaniu działek uwzględnić zieleni o funkcji izolacyjnej (np. kosodrzewina, inne rośliny iglaste) od strony zabudowy mieszkaniowej;

c) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;

- odwodnienie terenu, odprowadzenie wód deszczowych – poprzez podłączenie do istniejącej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w piśmie Urzędu Miejskiego w Ropczycach znak: DGM.7021.375.2016 z dnia 03.11.2016r.,
- dostępność komunikacyjna do drogi publicznej poprzez projektowane zjazdy z ulicy Św. Barbary i Iwaskiewicza;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;

Projektowana inwestycja i sposób zagospodarowania terenu nie może powodować ograniczenia praw osób trzecich, w tym nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej właścicielom sąsiednich działek,
- pozbawienia możliwości korzystania z energii elektrycznej, środków łączności, wody, kanalizacji,
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanej przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- zalewania wodami opadowymi,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

f) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- należy zachować obowiązujące przepisy i warunki oraz zasady wiedzy technicznej, inwestycje należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, przepisami szczególnymi z zakresu budowy parkingów i dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, należy uzyskać wymagane przepisami odrębnymi pozwolenia i decyzje lub dokonać zgłoszenia odpowiedniemu organami.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono liniami rozgraniczającymi i literami **ABDCDEFGHIJK-A** na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskodawca zwrócił się do tutejszego organu administracji z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla ww. inwestycji, scharakteryzowanej we wniosku, na działkach oznaczonych numerami 2348/53, 2348/8, 2351/385, 2351/386, 2351/264, położonych w obrębie ewidencyjnym Ropczyce, w granicach oznaczonych na załączonej mapie zasadniczej.

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu objętego wnioskiem oraz brak obowiązku jego sporządzenia, zmiana zagospodarowania polegająca na budowie parkingu, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W toku postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 53 ust. 3 oraz art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację wnioskowanej inwestycji. W wyniku tej analizy ustalono:

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z końcem 2003 roku, przedmiotowy teren nie był przeznaczony na cele publiczne ponadlokalne ani pod realizację zadań rządowych czy samorządowych,
- na terenie objętym inwestycją nie ustanowiono obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- nie ustalono w trybie przepisów ustawy Prawo wodne warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni czy stref ochronnych ujęć wód, nie występują w otoczeniu zbiorniki wód śródlądowych,
- teren inwestycji nie podlega ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury czy zabytków, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie leży na obszarze górniczym,
- spełnione są warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla przedmiotowej inwestycji, zostały w nin. decyzji określone optymalne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Warunki te uwzględniają wniosek inwestora i nie naruszają przepisów prawnych obowiązujących w zakresie: -ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, -walorów architektonicznych i krajobrazowych, -wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, -wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, -wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, -walorów ekonomicznych przestrzeni, -prawo własności, -potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, -potrzeb interesu publicznego.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Barbarę Kizior osobę wpisaną na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów (nr wpisu PK-0047).

Projekt decyzji uzgodniono z właściwymi organami, stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- Zarządem Powiatu Ropczycko-Sędziszowskiego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – uzgodnienie milczące (art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym - j.t. Dz.U. z 2016, poz. 778),
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – opinia nr PSNZ.4612-93-329-1/15 z dnia 15.02.2016r.

Biorąc pod uwagę powyższe, jak również to, że w toku postępowania strony nie wniosły istotnych uwag czy zastrzeżeń - orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrz.).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4).
3. W celu uzyskania wymaganego pozwolenia na budowę Inwestor winien złożyć wniosek do Starosty Ropczycko-Sędziszowskiego w Ropczycach, ul. M. Konopnickiej 5.
4. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
5. Wygaśnięcie decyzji może nastąpić, jeżeli:
 - Inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ww.

ustawy).

6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
7. Pobrano opłatę skarbową w wysokości łącznej 0zł – zwolniono na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 1628).

Z up. BURMISTRZA

Wiesława A. Kucharska
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Otrzymują:

1. Gmina Ropczyce (2 egz.),
2. Strony postępowania wg wykazu,
3. A/a

URZĘD GMINY

39-100 ROPCZYCE

Decyzja niniejsza jest ostateczna

3.04.2017

Inspektor

Elżbieta Harchut