

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 2018r. poz. 1945), art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2096) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.02.2019r. (uzup. 18.03.2019r.) Gminy Ropczyce

ustalam warunki zabudowy

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

dla inwestycji pn.: **przebudowa targowiska polegająca na: budowie budynku usługowo-sanitarnego, budowie wiaty wraz ze stołami; rozbiórka istniejących budynków, budowie lub przebudowie urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania targowiska w tym między innymi: dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca postojowe, stanowiska składowania odpadów, hydranty, stanowisko poboru wody do celów p. poż., ogrodzenia, oświetlenia terenu działki, przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej, na działkach oznaczonych numerami 829/8, 829/13, 839/8, 839/9, 839/10, 839/11, 839/12, 839/13, 829/32, 829/33, 2348/24, położonych w obrębie ewidencyjnym Ropczyce.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa usługowa.

Funkcja obiektu: **targowisko .**

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

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

- nieprzekraczalna linia zabudowy – 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (ul. Świętej Barbary),
- powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynna – pozostaje bez zmian;
- **budynek usługowo-sanitarny wraz z wiatą ze stołami:**
- szerokość elewacji frontowej – od 9m do 45m,
- wyznacza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (licząc od średniego poziomu przyległego terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu dachu) jej gzymsu lub attyki – od 3m do 5,5m,
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych): dach budynku dwu, wielospadowy lub płaski, (dla dachu dwu i wielospadowego należy zastosować ten sam spadek połaci), kąt nachylenia połaci 5°- 40°, kryty blachą, dachówką, poliwęglanem lub papą, wysokość od poziomu przyległego terenu do kalenicy głównej, najwyższego punktu dachu lub innego elementu budynku od 4m do 7m, okap, kalenica, gzyms, attyka winny być prowadzone w poziomie, kierunek kalenicy głównej nie określa się,
- architekturę projektowanego obiektu należy zharmonizować z istniejącym krajobrazem;
- **budowa miejsc postojowych,**
- **budowie ogrodzenia z bramami i furtkami,**
- **budowa lub przebudowa urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania targowisk w tym między innymi dojścia, dojazdy, place manewrowe, stanowiska składowania odpadów, hydranty, stanowisko poboru wody do celów p. poż., ogrodzenia, oświetlenia terenu działki, przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej,**
- **rozbiórkę istniejących na działce budynków, placów utwardzonych, odcinków sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, energetycznej, w przypadku przełożenia sieci infrastruktury technicznej, kolidującej z inwestycją należy uzyskać uzgodnienia z posiadaczami urządzeń obcych znajdujących się na terenie inwestycji,**
- **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,
- projekt, realizacja, użytkowanie inwestycji wymaga zachowania warunków wynikających z Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Prawa wodnego, Prawa 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 zielen o funkcji izolacyjnej (np. kosodrzewina, inne rośliny iglaste) od strony zabudowy mieszkaniowej;

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych, oraz wód opadowych do istniejących sieci na warunkach określonych przez zarządców sieci,
- dostępność komunikacyjna do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej ul. Św. Barbary;

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,
- realizacja wnioskowanej inwestycji nie może powodować naruszenia stosunków wodnych w terenie tj. nie można podnosić poziomu gruntu ponad działki sąsiednie i zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie (zgodnie z art. 234 ust.1 - Prawo wodne),
- zalewania wodami opadowymi,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

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

- w zakresie ochrony gruntów rolnych – teren inwestycji położony w granicach administracyjnych miasta grunt nie wymaga zgody innych organów na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze (art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t.j. Dz.U. 2017 poz. 1161),
- należy zachować obowiązujące przepisy i warunki oraz zasady wiedzy technicznej, m. in. przepisy techniczno-budowlane – warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.(tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1422);

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono liniami rozgraniczającymi i literami **A-0** na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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, 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 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.:

- Starostą Ropczycko-Sędziszowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodnienie milczące (art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym - j.t. Dz.U. z 2018, poz. 1945),
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych – uzgodnienie milczące (art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym - j.t. Dz.U. z 2018, poz. 1945),
- 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 2018, poz. 1945),
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – opinia nr PSNZ.450.164.2019 z dnia 9.04.2019r.

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 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1044).

Otrzymują:

1. Gmina Ropczyce
2. Powiat Ropczycko-Sędziszowski,
3. P. Ewa Dula,
4. P. Tadeusz Bukowski,
5. P. Jadwiga Bukowska,
6. Firma Produkcyjno-Usługowo-Handlowa REGBUD s.c.,
7. P. Tomasz Babicz,
8. P. Waldemar Królikowski,
9. P. Katarzyna Kochańska,
10. P. Irena Alberska-Cebulska,
11. P. Tadeusz Walczyk,
12. P. Marian Kapusta,
13. A/a

BURMISTRZ
Bolesław Bujak

URZĄD MIEJSKI w ROPCZYCACH
39-100 Ropczyce, ul. Krisego 1
Decyzja niniejsza jest ostateczna
Ropczyce, dn. 29.07.2019 ✓

Inspektor
Elżbieta Harchut

„Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Gmina Ropczyce. Celem przetwarzania danych osobowych jest wydanie decyzji o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z przetwarzaniem Pana/Pani danych osobowych przysługuje Panu/Pani prawo do dostępu do swoich danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz prawo wniesienia skargi do Prezesa UODO. Niniejsza informacja ma charakter ogólny. Szczegółowa informacja dotycząca przetwarzania Pana/Pani danych osobowych znajduje się w BIP Gminy Ropczyce (www.bip.ropczyce.eu) w zakładce Ochrona danych osobowych oraz w Referacie Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska.”

...za zabudowy, nieprzekraczalna, istniejąca