

Ciechanów, 2020-04-17

WPP-PP.6730.24.2020.WK

DECYZJA nr 40/2020

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 256), art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), po rozpatrzeniu wniosku:

**Gminy Miejskiej Ciechanów,
Plac Jana Pawła II 6, 06-400 Ciechanów,**

z dnia 27.02.2020r., (data wpływu do tut. Urzędu 02.03.2020r.) o ustalenie warunków zabudowy części działki **nr ewid. 340/7 (obręb 90 – Niechodzin-Bielin)**, położonej przy **ul. Bielińskiej** w Ciechanowie, dla inwestycji polegającej na:

budowie wielofunkcyjnego boiska sportowego,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003, Nr 164, poz. 1588),

po dokonaniu uzgodnień:

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

t.j. z:

- Starostą Powiatowym - w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie - w zakresie melioracji wodnych,

oraz po uzyskaniu opinii Zarządcy dróg gminnych,

u s t a l a m

warunki zabudowy dla części działki **nr ewid. 340/7 (obręb 90 – Niechodzin-Bielin)**, położonej przy **ul. Bielińskiej** w Ciechanowie, (oznaczonej na załączniku graficznym literami A-B-C-D-E-F-A), dla inwestycji polegającej na: **budowie wielofunkcyjnego boiska sportowego.**

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.

2. Funkcja zabudowy: boisko sportowe.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy działki, na części której planowana jest realizacja inwestycji, z działką nr ewid. 90-442/3 (droga gminna - ul. Bielińska) – zgodnie z załącznikiem graficznym.
- b) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: nie ustala się.
- c) Szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy.
- d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie dotyczy.
- e) Geometria dachu: nie dotyczy.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

Ewentualna wycinka drzew lub krzewów wymaga uzyskania decyzji Prezydenta Miasta Ciechanów.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami §. 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Dostęp do drogi publicznej z ul. Bielińskiej – zjazd projektowany.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 470):

- budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, natomiast w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi,

- ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony,

- budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Minimalna ilość miejsc postojowych: brak.

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

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: brak zapotrzebowania;

- zaopatrzenie w wodę: brak zapotrzebowania;

- zaopatrzenie w gaz: brak zapotrzebowania;

- ogrzewanie budynku: brak zapotrzebowania;

- sposób odprowadzenia ścieków: brak zapotrzebowania;

- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo – wody opadowe zagospodarowane w obrębie własnej działki, w sposób nie naruszający przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.);

- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

10. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują tereny górnicze w obszarze objętym projektowaną inwestycją.

11. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

12. Zgodnie z przepisami art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej ustawy. Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Ciechanowski, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.

Uzasadnienie

Decyzja została wydana w trybie art. 59 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego decyzją.

Teren objęty decyzją stanowi użytek oznaczony symbolem RIVa, jednakże nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na położenie w/w działki w granicach administracyjnych miasta (art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161)).

Działka, na której planowana jest inwestycja, nie znajduje się na terenie przeznaczonym pod realizację zadań rządowych ani samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz.139 ze zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10 oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi art. 61 ust.1 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji zostały uzgodnione w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania **strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania** wobec Prezydenta Miasta Ciechanów. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Ciechanów oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Wobec tego strony postępowania nie mają możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku złożenia odwołania strona może zawrzeć w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, za zgodą pozostałych stron postępowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W myśl art. 63 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik graficzny do decyzji (zał. nr 1)
2. Wyniki analizy – część tekstowa (zał. nr 2) i część graficzna (zał. nr 3)/ do wglądu w Wydziale Planowania Przestrzennego-tut. Urzędu.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7, pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 ze zm.)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

 Iwona Kowalczyk
 ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Niniejsza decyzja nie została zaskarżona w terminie prekluzyjnym i z dniem... 06.05.2020r. stała się ostateczna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

 Iwona Kowalczyk
 ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Iwona Nowalczuk
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załącznik NR 1
z dnia
Znak: WPP-PP.6

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU
- LINIA ZABUDOWY
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ

