

**DECYZJA Nr 57/2016
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 59 ust.1, art. 54 w związku z art. 64 ust.1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012, Nr 647 z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.12.2015r. złożonego przez **Gminę Miasto Sieradz, Plac Wojewódzki 1, 98 – 200 Sieradz**, dotyczącego budowy parkingów z drogami dojazdowymi oraz przebudowie zjazdów z ul. Zajęczej i z ul. Polnej na od. Polna – Północ w Sieradzu wraz z odwodnieniem i oświetleniem, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid.: 26, 27/2, 28/33, 28/19 i 28/20 (obręb geodezyjny 14) w Sieradzu.

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie parkingów z drogami dojazdowymi oraz przebudowie zjazdów z ul. Zajęczej i ul. Polnej na os. Polna – Północ w Sieradzu wraz z odwodnieniem i oświetleniem.**

w n a s t ę p u j ą c y s p o s ó b:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Parking, ciągi komunikacyjne, infrastruktura drogowa (wewnątrzosiedlowa).

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Nie ustala się.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Zakaz stosowania rozwiązań technicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

Dopuszcza się realizację wyłącznie inwestycji nie wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie, na którym planowana jest realizacja inwestycji, nie znajdują się zabytki ani dobra kultury współczesnej.

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

Obsługa komunikacyjna – istniejącymi zjazdami z ulic Zajęczej i ul. Polnej, które należy dostosować do parametrów zjazdów publicznych. Należy opracować projekt organizacji ruchu na przedmiotowym parkingu.

Odprowadzanie wód deszczowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – w sposób zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniami.

VII. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich faktycznym wykorzystaniem, stwarzać ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów, zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, ani wywoływać uciążliwości skutkujących pogorszeniem warunków życia i bytu mieszkańców. Inwestycja nie może przekroczyć emisji zanieczyszczeń do atmosfery, gleb i wody oraz poziomu hałasu na środowisko ponad dopuszczalne normy ustalone dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

Teren inwestycji nie znajduje się w obrębie terenów górniczych.

Grunty, na których przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren planowanej inwestycji położony jest poza strefą zasięgu zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$ wskazaną w Studium określającym obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Warty sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Dla danej inwestycji nie sporządza się operatu wodno-prawnego.

Linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczenia graficzne oraz wynik graficznej i tekstowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione są na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015, Nr 199 z późniejszymi zmianami) tj.:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja niniejsza może wywoływać skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio.

Uzasadnienie

W dniu 01.12.2015. Gmina Miasto Sieradz, Plac Wojewódzki 1, 98 – 200 Sieradz, wystąpiła z kompletnym wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingów z drogami dojazdowymi oraz przebudowie zjazdów z ul. Zajęczej i ul. Polnej na os. Polna – Północ w Sieradzu wraz z odwodnieniem i oświetleniem przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid.: 26, 27/2, 28/33, 28/19 i 28/20 (obręb geodezyjny 14) w Sieradzu.

Po pisemnym zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, strony nie wniosły uwag do planowanej inwestycji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, po analizie stanu faktycznego oraz po ustaleniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015, Nr 199 z późniejszymi zmianami) stwierdzono, że dla inwestycji objętej wnioskiem możliwe było ustalenie warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z zarządcą dróg powiatowych (postanowienie nr IR.4222.336.2015 z dnia 04.12.2015r.).

Warunki uzgodnienia zawarto w treści decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego strony zostały pisemnie powiadomione o prawie do zapoznania się z aktami sprawy zebranymi w związku z prowadzonym postępowaniem oraz o prawie do wypowiedzenia się co do zebranych akt. Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy zachowują aktualność w przypadku zmian w numeracji działek spowodowanych ewentualnymi przyszłymi podziałami nieruchomości położonych w wyznaczonych na załączniku graficznym granicach terenu inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa 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

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Sieradz w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Niniejsza decyzja nie uprawnia
Inwestora do rozpoczęcia
robót budowlanych



Rafał Matysiak
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Matysiak
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 - część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
 - A. część tekstowa
 - B. część graficzna

Otrzymuje:

1. Gmina Miasto Sieradz – WIK-I – w miejscu
2. Powiatowy Zarząd Dróg, Plac Wojewódzki 3, 98 – 200 Sieradz
3. Starosta Sieradzki (w imieniu Skarbu Państwa), Plac Wojewódzki 3, 98 – 200 Sieradz
4. wg rozdzielnika
5. a/a

NINIEJSZA DECYZJA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA
DNIA 28.01.2016
z up. PREZYDENTA MIASTA
Sławomir Przyński
NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI

Załącznik nr 1 do decyzji
o warunkach zabudowy Nr 57/2
z dnia 22 marca 2016r.
znak: WU-A.6730.167.4.2015.201

—●— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU INWESTYCJI

MAPA DO CELÓW OPINIOWCZYCH
Skala 1:1000

Posiadać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERADZKI
Nazwa mapy i rodzaju zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikacja państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	P.1014.2014.
Data wykonania kopii	12.10.2015
Inne, zawieszona kopii osoby reprezentującej organ	Małgorzata Sieradzka

WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Działki objęte wnioskiem leżą na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015, Nr 199 z późniejszymi zmianami) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa 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 albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późniejszymi zmianami)
- 5) decyzja jest zgodna przepisami odrębnymi.

Po przeanalizowaniu wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyżej wymienionych elementów stwierdzono, co następuje:

1. Teren objęty wnioskiem obejmuje część działek o nr ewid. 26, 27/2, 28/33, 28/19 i 28/20. Granice obszaru analizowanego obejmują teren zainwestowany, stanowiący tereny dróg publicznych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (funkcja usługowa zlokalizowana jest w zabudowie wolnostojącej, jak i w budynkach wielorodzinnych) oraz obszary zielone, pełniące funkcję towarzyszącą istniejącej zabudowie wielorodzinnej. W obszarze analizowanym znajdują się również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

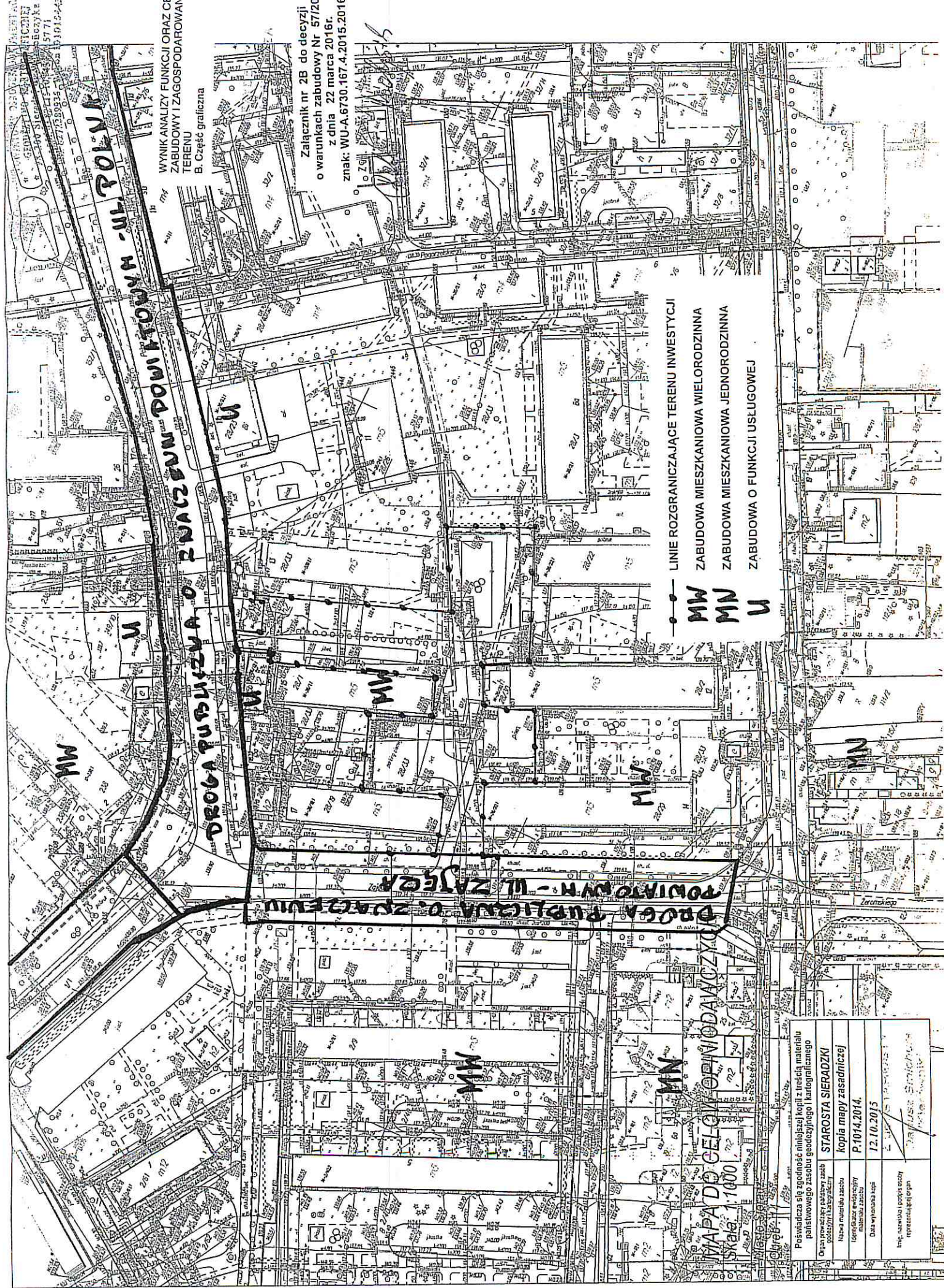
Teren objęty wnioskiem leży na terenie silnie zurbanizowanym, tj. w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ze względu na fakt, że planowana inwestycja polegająca na budowie parkingu z drogami dojazdowymi oraz przebudowie zjazdów z ul. Zajęczej i ul. Polnej na os. Polna – Północ w Sieradzu wraz z odwodnieniem i oświetleniem do obsługi budynków mieszkalnych, dotyczy funkcji związanej bezpośrednio z zabudową mieszkaniową i nie jest inwestycją kubaturową, odstępuje się od analizy sąsiedztwa 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. Dostęp do drogi publicznej – istniejącymi zjazdami z dróg powiatowych: ulic Polnej i Zajęczej.
3. Odprowadzenie wód deszczowych – do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – w sposób zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniami.
4. Wnioskowany teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Inwestycja objęta wnioskiem nie narusza przepisów odrębnych.

Działki o nr ewid 26, 27/2, 28/33, 28/19 i 28/20 (obręb geodezyjny 14) objęte wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi teren zainwestowany. Planowana inwestycja polega na utrwaleniu dotychczasowej funkcji mieszkalnej o wytyczenie nowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz chodników dla ruchu pieszego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015, Nr 199 z późniejszymi zmianami) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych ustawą. Ponieważ przedstawiona we wniosku inwestycja spełnia ww. wymagania, można ustalić dla niej warunki zabudowy.


Zastępca Prezydenta Miasta
Rafał Matysiek
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWAN TERENU
B. Część graficzna

Załącznik nr 2B do decyzji o warunkach zabudowy Nr 57/20 z dnia 22 marca 2016r. znak: WU-A.6730.167.4.2015.2016

—•— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
U ZABUDOWA O FUNKCJI USŁUGOWEJ

MAPA DO CELÓW OPIEKAWY
Skala 1:1000

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego			
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERADZKI		
Nazwa państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	kopii mapy zasadniczej		
Identyfikator państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	P.1014.2014.		
Data wydania kopii	12.10.2015		
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	