

WPPGN-PP.6730.25.2017

Ciechanów, 2017-05-18

DECYZJA nr 42 /2017

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 23 ze zm.), art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Miejskiej Ciechanów**, Plac Jana Pawła II 6 , 06-400 Ciechanów z dnia 01.03.2017r. r. o ustalenie warunków zabudowy części działki nr ewid. 10-4301/3, położonej w Ciechanowie, dla inwestycji :

budowa dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz drogą wewnętrzną (ciągim pieszo-jezdnym)

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. 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,

po uzyskaniu opinii Zarządcy drogi gminnej (ul. Powstańców Wielkopolskich oraz droga gminna - działka. nr ewid. 10-4307),

u s t a l a m

warunki zabudowy dla części działki nr ewid. 10-4301/3, położonej w Ciechanowie (teren oznaczony na załączniku graficznym literami A-B-C-D-E-F-A), dla inwestycji: **budowa dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz drogą wewnętrzną** (ciągim pieszo-jezdnym).

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą towarzyszącą.
2. **Funkcja zabudowy:** budynki mieszkalne wielorodzinne z infrastrukturą towarzyszącą i droga wewnętrzna.
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej drogi gminnej działka nr ewid. 10-4307 zgodnie z załącznikiem graficznym. Poza określoną powyżej linię zabudowy mogą wystawać następujące elementy:
 - gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony i galerie) – nie więcej niż 1.50m,
 - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej jak dopuszczają przepisy odrębne.
 - b) Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją wyznacza się jako wskaźnik maksymalny wynoszący 0,16
Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu wyznacza się jako wskaźnik minimalny wynoszący 0,25.
Nie ustala się wskaźnika maksymalnego powierzchni biologicznie czynnej terenu

c) Ustala się szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku na: 12,5m z tolerancją 20%.

Za szerokość elewacji frontowej uznaje się elewację budynku od strony od strony drogi gminnej działka nr ewid. 10-4307 (elewacja wschodnia budynku).

d) Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej projektowanego budynku na 17m. Nie ustala się wysokości minimalnej elewacji frontowej projektowanego budynku.

e) Ustala się niżej opisaną geometrię dachu dla projektowanego budynku:

- dach o połaciach głównych dwuspadowych lub wielospadowych, z dopuszczeniem dachu płaskiego typu stropodach
- kąt nachylenia połaci dachowych od 1 stopnia do 20 stopni,
- wysokość maksymalna kalenicy głównej 18 m,
- kalenica główna usytuowana równoległa do projektowanej drogi wewnętrznej.

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 :

Brak innych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Dostęp do drogi publicznej:

- do drogi publicznej ul. Pułtуска (droga krajowa nr 60) – poprzez drogę wewnętrzną - działka nr ewid. 4307.
- do drogi gminnej (ul Powstańców Wielkopolskich) poprzez istniejącą i projektowaną drogę wewnętrzną, zjazd istniejący.

Zjazd na drogę gminną (działka nr ewid. 4307) w przypadku obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie zaliczany do kategorii zjazdów publicznych.

Zgodnie z przepisami art. 29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 460) 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.

Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3m.

Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających

okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Minimalna ilość miejsc postojowych związanych z planowaną inwestycją (w obrębie własnej działki):

- 1 miejsce na mieszkanie oraz dodatkowo,
- 1 miejsce na każde 10 mieszkań dla użytkowników przebywających okresowo.
- 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji nie może powodować utrudnienia w ruchu i obsłudze komunikacyjnej sąsiednich działek.

Należy przewidzieć poszerzenie drogi dojazdowej dz. nr ewid. 20-4307 o szerokości 3m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

Brak nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci, przyłączy projektowane,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci, przyłączy projektowane,
- sposób odprowadzenia ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci, przyłączy projektowane,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, zagospodarowane w obrębie terenu objętego decyzją w sposób nie naruszający przepisów odrębnych, docelowo odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci, przyłączy projektowane,
- ogrzewanie – z kotłowni PEC na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: każdy właściciel nieruchomości ma obowiązek gromadzenia odpadów wyłącznie w pojemnikach na ten cel przeznaczonych.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury technicznej położonym w strefie projektowanej inwestycji, w projekcie budowlanym przewidzieć jego przebudowę na warunkach określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

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. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

1) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Ewentualna zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania w/w terenu przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich oraz wpływu tej zmiany na poprawne ich zagospodarowanie.

10. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie terenów górniczych.

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 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016r poz. 290 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 działki objętej decyzją stanowi użytki klasy RIIIa i RIIIb, jednakże w/w działki zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 z późn. 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 2003r.

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 stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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
i Gospodarki Nieruchomościami tut. Urzędu

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Ciechanów
2. Henryk Kuczyński
3. SPORT VITA Sp. z o.o.
ul. Daszyńskiego 15B
44-100 Gliwice
4. a/a

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie
art. 7, ustawy o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1827)*