

Śrem, dnia 19 kwietnia 2018 roku

PPSPP.6730.46.2018.NMAG

DECYZJA NR 49/2018 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z 2018 r. poz. 149 i 650), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15.03.2018 r., przez:

**gminę Śrem
Plac 20 Października 1
63-100 Śrem**

działającą przez pełnomocnika – Pana Mirosława Stachowiaka w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia: budowa drogi wewnętrznej – części ul. Parkowej i ul. Poznańskiej, kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego na terenie działek o nr ewid.: 32; 28/7 i 31/4, obręb Śrem

USTALAM
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj inwestycji:

- 1.1. rodzaj: infrastruktura techniczna (drogi, parking, kanalizacja deszczowa, oświetlenie),
- 1.2. lokalizacja inwestycji: działki o nr ewid.: 32; 28/7 i 31/4, obręb Śrem, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 1.3. funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: droga wewnętrzna.

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

- 2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rozwiązania zawarte w dokumentacji spełniać muszą warunki określone przez zarządcę drogi (pismo znak PRIDR.7211.7.2018.PAP z dnia 14.03.2018 r.);
- 2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 2.2.1. ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z lokalizacji terenu w strefie ochrony konserwatorskiej lub

- wykonywanie robót budowlanych w budynku wpisanym do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków: nie dotyczy,
- 2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 2.3.1. rozwiązywanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
- 2.3.2. gospodarowanie odpadami: zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Śrem,
- 2.3.3. połączenie z drogą gminną – ul. Parkową – na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich
- 2.4.1. warunki ochrony przed pozbawieniem:
- 2.4.1.1. dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – inwestycja nie może pozbawiać dostępu do drogi publicznej, ani możliwości korzystania z: wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności osoby trzecie,
- 2.4.1.2. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – sposób zagospodarowania działek powinien spełniać wymogi zawarte w przepisach techniczno – budowlanych, a jednocześnie na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 2.4.2. warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- 2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;
3. **linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w skali 1:2000.**

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio;

2) powyższy przepis stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku;

3) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 2b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja polega na budowie dróg wewnętrznych – części ul. Parkowej i części ul. Poznańskiej w Śremie o długości ca 200 mb (działki o nr ewid. 32, 28/7, 31/4, obręb Śrem), parkingu na terenie działki o nr ewid. 32, kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego, które zostaną zlokalizowane w granicach pasa drogowego.

Zgodnie z prowadzoną przez Starostę Śremskiego ewidencją gruntów i budynków działka o nr ewid. 31/4 stanowi inne tereny zabudowane (Bi), część działki o nr ewid. 28/7 objęta wnioskiem stanowi tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), natomiast działka o nr ewid. 32 stanowi drogę (dr). Właścicielem drogi jest gmina Śrem.

W myśl art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) budowa oznacza wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Zgodnie ze stanem istniejącym droga na projektowanym do budowy odcinku składa się z jezdni o nawierzchni z płyt betonowych. W wyniku realizacji projektowanej inwestycji elementy drogi (jezdni, chodniki) zostaną wykonane z betonowej kostki brukowej, podobnie zjazd publiczny.

Projektowane roboty budowlane nie prowadzą do zmiany granic pasa drogowego, a jedynie powodują zmianę (podwyższenie) parametrów technicznych i eksploatacyjnych odcinka drogi, chodnik wzdłuż ulicy parkowej przebiegać będzie w głąb działki o nr ewid. 28/7.

Dla terenu projektowanej inwestycji nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe działki objęte są uchwałą Nr 242/XXVI/2016 z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Śremie.

Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

przeprowadzone zostały analizy: warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wyniki tych analiz znajdują się w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 przywołanej ustawy sporządzenie projektu decyzji o warunków zabudowy powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy. Projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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 rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;
- 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ust. 3 przywołanego przepisu ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

W przypadku analizowanej inwestycji:

- 1) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem inwestycja planowana jest na działkach, które w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Śremskiego oznaczone są jako: inne tereny zabudowane (Bi), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz) oraz drogi (dr);
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz charakter inwestycji w niniejszej sprawie nie ma zastosowania § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury

z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71). W związku z tym nie zachodzi obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999), organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie to nie wystąpi.

Projekt decyzji uzyskał stanowisko zarządcy drogi gminnej oraz wewnętrznej, będącej w zarządzie gminy Śrem – Burmistrza Śremu w ramach wewnętrznej procedury.

Niniejsza decyzja nie wymaga uzyskania dodatkowych uzgodnień lub wcześniejszych decyzji, o których mowa w art. 60 ust. 1 ww. ustawy.

W sprawach o ustalenie warunków zabudowy materialnoprawną podstawą rozstrzygnięć są przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, że powołana ustawa nie zawiera regulacji określającej zakres podmiotowy postępowania w sprawach o ustalenie warunków zabudowy, krąg stron tego postępowania ustala się w oparciu o treść art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Zatem, oprócz wnioskodawcy, stronami postępowania w sprawie warunków zabudowy są tylko te podmioty, które mają interes prawny, tj. interes znajdujący oparcie w normie obowiązującego prawa.

Status strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy może być również determinowany oddziaływaniem planowanej inwestycji, oddziaływanie to jednak musi mieć charakter uciążliwy.

Za strony postępowania uznano wnioskodawcę, oraz właściciela działek objętych wnioskiem.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Burmistrz Śremu przeprowadził analizę stanu prawnego i faktycznego terenu, w celu ustalenia czy planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może, na podstawie art. 127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Informacja

Stosownie do art. 63 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Stosownie do art. 65 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w drodze decyzji, stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:

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

Załączniki:

- załącznik nr 1 – część graficzna decyzji,
- załącznik nr 2 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

Sprawę prowadzi:
Magdalena Nerling
podinspektor
tel. 61 28 47 131

z up. BURMISTRZA
mgr Katarzyna Bednarowicz
Naczelnik Biura Gospodarowania
Przestrzenią i Środowiskiem

Otrzymują:

1. Strona postępowania:
Pełnomocnik gminy Śrem – Pan Mirosław Stachowiak
2. aa

Do wiadomości:

1. Pion Skarbu Gminy Urzędu Miejskiego w Śremie

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.).

BURMISTRZ ŚREMU
Pl. 20 Października 1
63-100 Śrem

Decyzja stała się
ostateczna i prawomocna


w dniu 07.05 2018r.

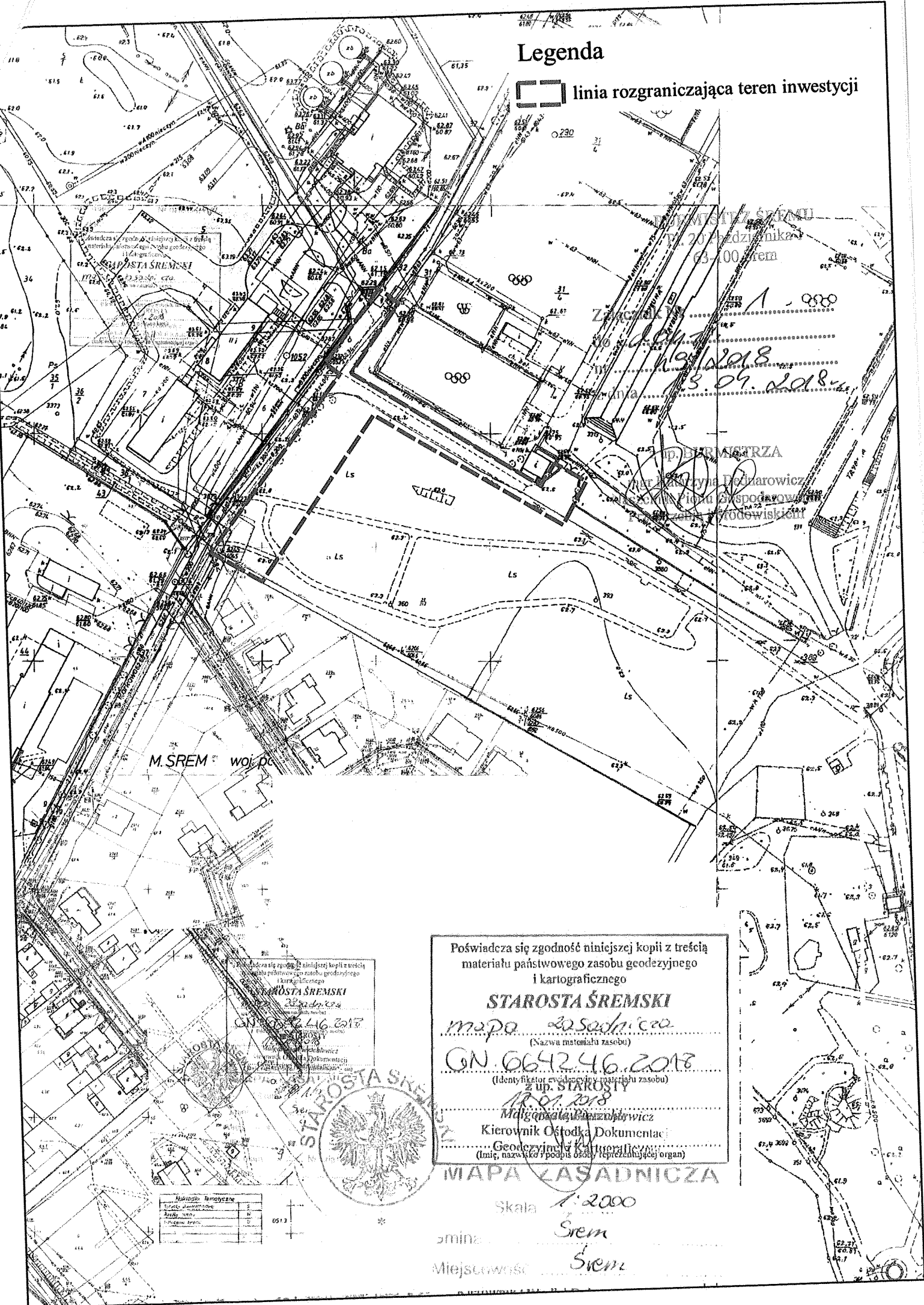
z up. BURMISTRZA

Nerling
Magdalena Nerling

podinspektor
Zespołu Planowania Przestrzennego

Legenda

 linia rozgraniczająca teren inwestycji



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

STAROSTA ŚREMSKI

mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)

GN. 6642.46.2018

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

z up. STAROSTY

13.09.2018

Małgorzata Tomaszewska

Kierownik Ośrodka Dokumentacji

Geodezyjno-Kartograficznej

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

MAPA ZASADNICZA

Skala *1:2000*

gmina *Srem*

Miejscowość *Srem*

PPSPP.6730.46.2018.NMAG

WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566):

pkt 1: Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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 – nie ma zastosowania zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	nie dotyczy
pkt 2: Teren ma dostęp do drogi publicznej – nie ma zastosowania zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	nie dotyczy
pkt 3: Istniejące uzbrojenie wnioskowanego terenu w urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 i 650) – elektryczne – jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	TAK
pkt 4: Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ: obszar projektowany do takiego przeznaczenia nie jest gruntem rolnym ani gruntem leśnym.	TAK
pkt 5: Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.	TAK

Podsumowując, planowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3÷5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

2. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie przeprowadzono.

z up. BURMISTRZA
mgr Katarzyna Bednarowicz
Naczelnik Urzędu Zagospodarowania
Przestrzeni i Środowiskiem