

PP4/1p Wpł. dn. 2019-02-18

URZĄD MIASTA TARNOWA

33-100 Tarnów, ul. Nowa 3

WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Znak:WPP-IV.6730.63.2018

PK-DFK	DE	ZUM-1	ZUM-2	ZUM-3
BST	RP	BHP	OC	Zw. Zaw.

tel. 146882404

Tarnów, 13 lutego 2019 r.

DECYZJA NR²⁹ / W / 2019 PREZYDENTA MIASTA TARNOWA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, art. 59 ust. 1, 2, art. 60 ust. 1, art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.10.2018 r., (nr centralnego rejestru pism wpływających: 44453/18) skorygowanego dnia 04.01.2019r, złożonego przez Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o., 33-100 Tarnów, ul. Waryńskiego 9, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku wielorodzinnego z częścią usługową w parterze, garażem podziemnym, utwardzeniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na terenie obejmującym działki nr 2/38, 2/20, 2/27 obr. 104, w Tarnowie przy ul. Krzyskiej

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla

Miejskiego Zarządu Budynków spółka z o.o., 33-100 Tarnów, ul. Waryńskiego 9

na

Budowę budynku wielorodzinnego z częścią usługową w parterze, garażem podziemnym, utwardzeniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na terenie obejmującym działki nr 2/38, 2/20, 2/27 obręb 104, w Tarnowie przy ul. Krzyskiej

w następujący sposób:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa z usługami;
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy - w odległości od 10m od zachodniej granicy terenu inwestycji (zgodnie z załącznikiem graficznym) z zachowaniem wymaganej przepisami odległości od magistrali miejskiej sieci ciepłowniczej ;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max 30%;
 - c) szerokość elewacji frontowej- szerokość elewacji frontowej przyjęto jako max 75m, podzielona w sposób widoczny na segmenty o maksymalnej szerokości pojedynczego segmentu -40m;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej(do atyki lub okapu) – max 15m, przy czym dla skrajnych segmentów budynku max 10,5;
 - e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych); dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci max 15°, wysokość kalenicy max 15m- dla skrajnych segmentów budynku –max 10,5m, ułożenie kalenicy –nie określa się
 - f) powierzchnia biologicznie czynna -min 40%;

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- ewentualna wycinka drzew i zieleni wymaga uzyskania decyzji Prezydenta Miasta Tarnowa, w przypadkach określonych w ustawie,
- w obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, wobec których winny być zastrzeżone dodatkowe warunki,

b) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- nie dotyczy, teren inwestycji nie jest położony w obrębie wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Tarnowa, nie ma na nim obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków;

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) Infrastruktura techniczna:

- **energia elektryczna:** zgodnie z posiadanym oświadczeniem o możliwości przyłączenia z dn.17.10.2018r;
- **woda i odprowadzanie ścieków:** zgodnie z oświadczeniem o możliwości dostawy wody i odprowadzenia ścieków, z dn. 17.10.2018r ;

-**wody opadowe i roztopowe** należy zagospodarować w obrębie działki lub odprowadzić do kanalizacji opadowej albo do naturalnego odbiornika;

- **usuwanie odpadów:** wg umowy zawartej z Gminą Miasta Tarnowa;

- ewentualne kolizje z sieciami istniejącymi rozwiązać na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci;

b) Komunikacja:

-dostęp do drogi publicznej- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej- ul. Krzyska, bezpośrednio zjazdem z działki drogowej nr 2/26, poprzez działkę 2/27;

-na lokalizację lub przebudowę zjazdu należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi w myśl art.29 ust.1 ustawy o drogach publicznych;

-na terenie inwestycji należy zapewnić **min 1,5** miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny oraz odpowiednią ilość miejsc postojowych dla lokali usługowych;

4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może pozbawiać właścicieli sąsiednich nieruchomości dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza i gleby.

5) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

nie dotyczy;

6) Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

a) projekt budowlany należy opracować zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012, poz. 462 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012, poz. 463), oraz z przepisami techniczno-budowlanymi i przepisami szczególnymi;

b) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji – jak na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 05 października 2018 r. wpłynął do urzędu wniosek Miejskiego Zarządu Budynków, spółka z o.o., 33-100 Tarnów, ul. Waryńskiego 9, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku wielorodzinnego z częścią usługową w parterze, garażem podziemnym, utwardzeniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 2/38 obręb 104, w Tarnowie przy ul. Krzyskiej.

Dnia 4.01.2019r zwiększono zakres inwestycji dodając dwie działki nr 2/20 i 2/27 obręb 104.

Wniosek spełniał wymogi określone w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 t.j.).

W trakcie postępowania przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu i stwierdzono, co następuje:

1) inwestycja polegająca na budowie opisanego wyżej zamierzenia inwestycyjnego w myśl art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia warunków zabudowy, gdyż:

- a) przepisy prawa budowlanego przewidują dla tej inwestycji konieczność uzyskania pozwolenia na budowę,
- b) miasto Tarnów w obszarze wskazanym we wniosku nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy:

- a) 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,
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, gdyż przepisów ustawy z dnia 2 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz.1161 t.j.) nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast,
- e) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi ustalono, że inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości 255m wokół przedmiotowych działek, a następnie przeprowadzono analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji wnioskowanej inwestycji, w sposób określony niniejszą decyzją.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę wpisaną na listę Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem MP-2258.

Podczas przeprowadzonego przez organ I instancji postępowania administracyjnego o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, stronom postępowania zapewniono możliwość czynnego udziału w postępowaniu, zapoznania się z materiałem dowodowym i w tym przedmiocie wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

Dnia 4.01.2019r do organu administracji wpłynęły uwagi inwestora do przygotowanego projektu decyzji –zwiększono zakres inwestycji dodając dwie działki nr 2/20 i 2/27 obręb 104, zwrócono się z prośbą o zmianę linii zabudowy, możliwość alternatywnego rozwiązania konstrukcji dachu oraz ustalenie wjazdu na teren inwestycji przez działkę 2/27.

Po ponownym przeanalizowaniu pod kątem wniesionych uwag organ przychylił się do wniosku, ustalając linie zabudowy w odległości 10 m od zachodniej granicy działki. Z uwagi na to iż w obszarze analizowanym większość budynków znajduje się w odległościach mniejszych, przechylając się zatem do wniosku nie zostanie zaburzony ład przestrzenny odczuwalny z ulicy Krzyskiej. Zdecydowano również iż jest możliwość alternatywnego rozwiązania konstrukcji dachu ustalając dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia max 15°.

Uzgodnienie projektu decyzji w zakresie art. 53 ust.4 pkt 2, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i trybie przewidzianym w art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego nie jest wymagane ponieważ: 1) działki objęte wnioskiem nie są objęte ochroną konserwatorską, 2) prezydent miasta na prawach powiatu jest równocześnie zarządcą drogi.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, gdyż przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

Obszar inwestycji zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów leży na działce oznaczonej jako – tereny zurbanizowane - Ba, oraz tereny pastwisk PsIV; Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych jest wymagane w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z posiadaną wstępną opinią wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane wobec których winny być zastrzeżone dodatkowe warunki, teren nie stanowi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

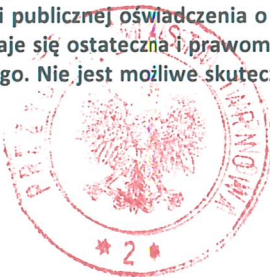
Decyzja niniejsza stanowi podstawę do wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1 oraz analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania – załącznik nr 2.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tarnowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może 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, co oznacza brak możliwości zaskarżenia decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

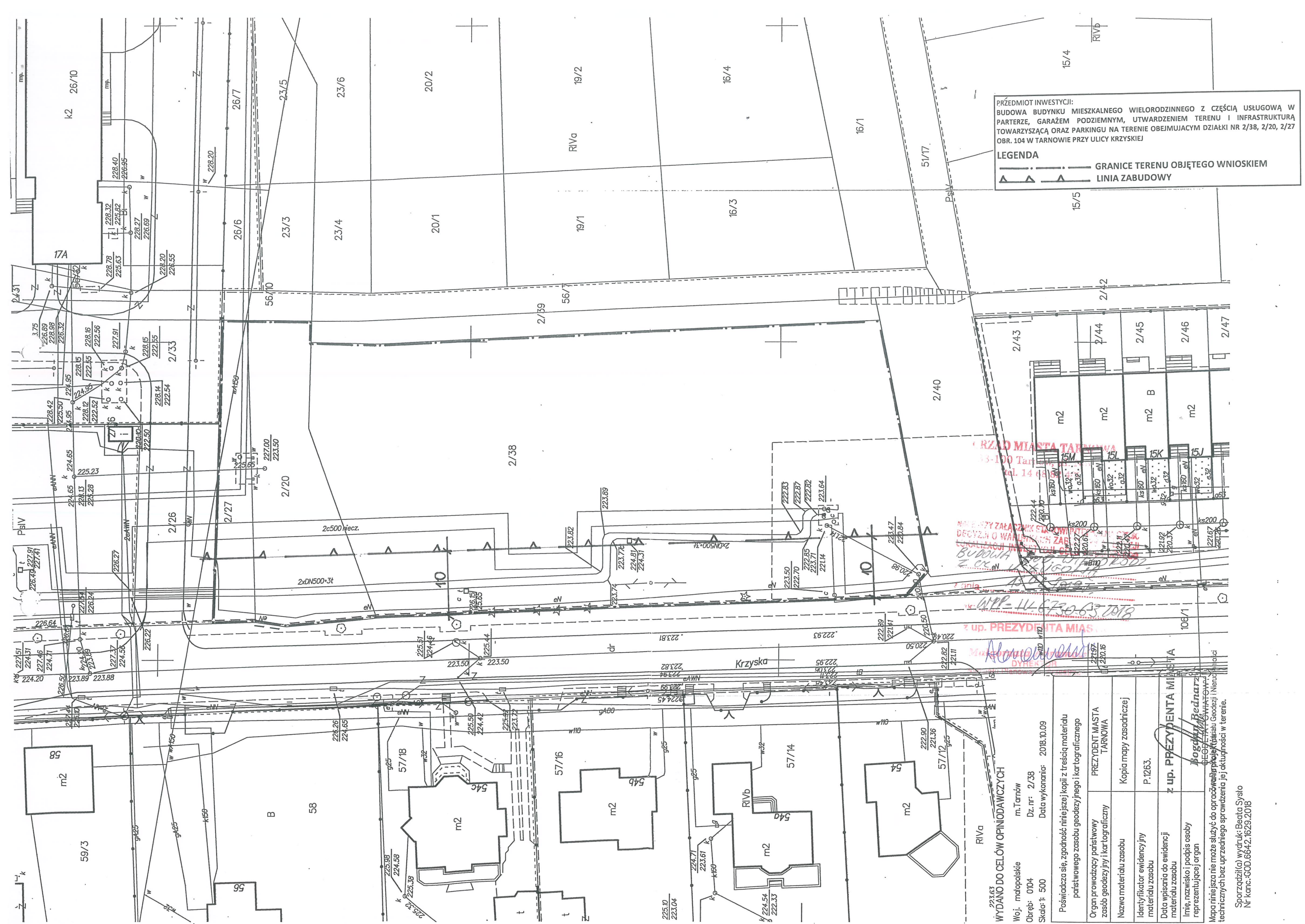


Z up. PREZYDENTA MIASTA
Margorzata Abramowicz
DYREKTOR
Wydziału Planowania Przestrzennego

Opłata skarbową: 107zł - potwierdzenie, nr 7054 3318 5268 6776 6086 9962, nr transakcji: 10761801552521
Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018r. poz. 1044 t.j).

Otrzymują:

1. MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW, Spółka z o.o., 33-100 Tarnów, ul. Waryńskiego 9
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a (MK/MGZ)



PRZEDMIOT INWESTYCJI:
 BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W
 PARTERZE, GARAŻEM PODZIEMNYM, UTWARDZENIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ
 TOWARZYSZĄCĄ ORAZ PARKINGU NA TERENIE OBJĘCIEM DZIAŁKI NR 2/38, 2/20, 2/27
 OBR. 104 W TARNOWIE PRZY ULICY KRZYSKIEJ

LEGENDA
 ——— GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
 ▲▲▲ LINIA ZABUDOWY

RZĄD MIASTA TARNOWA
 13-100 Tarnów
 tel. 14 623 10 00

MIEJSKI ZARZĄDZNIK CZYWIPI
 DECYZJA O WARIANTACH ZABUDOWY
 LOCALIZACJI INFRASTRUKTURY
 BUDOWA BUDYNKU WIELORODZINNEGO
 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
 W OBR. 104 W TARNOWIE
 przy ul. Krzyska

WPR-112 6730-63 2018

Miasto Tarnów
 Dyrektor

223.63
WYDANO DO CELÓW OPINIOWACYCH
 Woj. łódzkie m. Tarnów
 Obręb: 0104 Dz. nr: 2/38
 Skala: f: 500 Data wykonania: 2018.10.09

Państwa się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	PREZYDENT MIASTA TARNOWA
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	Kopia mapy zasadniczej
Nazwa materiału zasobu	P.1263.
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	z up. PREZYDENTA MIASTA TARNOWA
Data wpisania do ewidencji materiału zasobu	<i>Bożena Bednarz</i>
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Bożena Bednarz</i>

Mapa niniejsza nie może służyć do opracowywania planów i dokumentacji technicznych bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności w terenie.

Sporządził(a) wydruk: Beata Sysło
 Nr.kanc.:GOD.6642.1629.2018