

BURMISTRZ
Miejsca Rypin

Decyzja niniejsza stała się

ostateczna z dniem

13.11.2019 r.

Rypin, 2019.10.21

II.6730.62.2019

Z up. Burmistrza Miasta
mgr inż. Andrzej Kościński
Kierownik Wydziału
Infrastruktury i Inwestycji

DECYZJA Nr 72/2019 **o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1, oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.)
po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 sierpnia 2019 roku
Spółki EKO Blok Sp. z o.o.

u s t a l a m

dla inwestycji polegającej na budowie parkingów dla samochodów osobowych oraz placu zabaw na terenie części działki nr ewid. 204/8 położonej w miejscowości Rypin przy ulicy Mleczarskiej

warunki zabudowy oraz **wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Funkcja zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) Rodzaj inwestycji – parking dla samochodów osobowych oraz plac zabaw dla dzieci.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 2186 z późn. zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i przepisami odrębnymi.
- 2) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 3) Szczegółowe ustalenia dla planowanej inwestycji:
 - budowa parkingu dla samochodów osobowych – liczba miejsc od 60 do 107,
 - budowa placu zabaw dla dzieci,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – nie dotyczy,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie dotyczy,
 - geometria dachu – nie dotyczy,
 - wysokość kalenicy głównej – nie dotyczy,
 - układ kalenicy głównej – nie dotyczy.
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie dotyczy,
- b) linia zabudowy – nie ustala się.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

201
d

- 3) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.).
- 4) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 5) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% powierzchni działki.
- 7) Planowana inwestycja realizowana będzie na działce nr ewid. 204/8 położonej w obrębie 0001-Rypin, która zgodnie z informacją o działce z dnia 20.08.2019 r. stanowi teren gruntów ornych RIVb i RV.
 - a) Teren spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - b) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać od Starosty Rypińskiego, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, opinię dotyczącą wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych, nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą co najmniej 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej.
- 2) Obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej kategorii powiatowej (nr 2208C) ul. Mleczarskiej (działka nr ewid. 207/1) przez drogę wewnętrzną działki nr ewid. 204/9 i 204/3 (własność inwestora).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej (w działce 204/3 – własność inwestora), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 6) Odpady komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno -

gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145).

- 3) W razie wystąpienia urządzeń melioracji szczegółowych należy je w miarę możliwości zachować. W przypadku kolizji urządzeń z inwestycją Inwestor zobowiązany jest do ich przebudowy, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, po uzyskaniu niezbędnych zgód wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. W przypadku ewentualnego uszkodzenia ww. urządzeń podczas realizacji inwestycji należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- 4) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 5) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingów dla samochodów osobowych oraz placu zabaw na terenie części działki nr ewid. 204/8 położonej w Rypinie przy ulicy Mleczarskiej wszczęte zostało na wniosek Spółki EKOBLOK Sp. z o.o.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem znak II.6730.62.2019 z dnia 21.08.2019 roku, umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 r., wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykorzystując następujące materiały: wniosek

Inwestora wraz z mapą w skali 1:1000 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Rypinie) obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach oraz inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.

Działka objęta wnioskiem położona jest w obrębie 0001-Rypin, zgodnie z informacją o działce z dnia 20.08.2019 r. stanowi własność wnioskodawcy.

Wnioskowane przedsięwzięcie o powierzchni podlegającej przekształceniu wynoszącej ok. 0,26 ha nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (zgodnie z opinią Wydziału Nieruchomości i Środowiska z dnia 21.09.2019 roku).

Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W wyniku analizy wniosku Inwestora, stwierdzono, że planowana inwestycja polegająca na budowie parkingów dla samochodów osobowych oraz placu zabaw na terenie części działki nr ewid. 204/8 położonej w Rypinie przy ulicy Mleczarskiej spełnia warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska; 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.); ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.); rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 roku poz. 124); ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie wszczęcia postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi mające wpływ na redakcję niniejszej decyzji

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Uzgodnienia

1. Teren, na którym ma być realizowane planowane zamierzenie inwestycyjne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Decyzja została uzgodniona z:
 - a) Starostą Rypińskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - postanowienie znak GiK.6123.383.2019.WL z dnia 10.09.2019 r.,
 - b) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - PGW Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Toruniu nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o

- uzgodnienie (09.09.2019 r.), co zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uważane jest za dokonanie uzgodnienia,
- c) Zarządem Dróg Powiatowych w Rypinie, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej) – postanowienie znak ZDP-11.7130.2.73.2019 z dnia 13.09.2019 r.
3. Decyzja nie wymaga uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 1-5, 7-8, 11-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony. Burmistrz Miasta Rypin może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Rypin w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, wówczas z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Rypin oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.



Z up. Burmistrza Miasta
mgr inż. Tomasz Kosiński
Kierownik Wydziału
Infrastruktury i Inwestycji

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Strony postępowania:
 - 1.1. EKOBLOK Sp. z o.o.
 - 1.2. P. Roman Lewicki
 - 1.3. P. Katarzyna Czermińska
 - 1.4. P. Kazimierz Andrzej Czermiński
2. a/a

Projekt decyzji opracowała:
Ewa Birek

Dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 z późn. zm.)