

MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW SP. Z O.O.				
Nr dz.		4518/22		
Wpł. dn.		22-09-2022		
GK-DFK	DE	ZUM-1	ZUM-2	ZUM-3
GST	EL	BHP	CC	

URZĄD MIASTA TARNOWA

Wydział Planowania Przestrzennego
33-100 Tarnów, ul. Nowa 3

tel. 14-6882400
tel. 14-6882416
tel. 14-6882407

Znak: WPP-I.6730.42.2022

Tarnów 20 września 2022r.

DECYZJA NR 2008/W/2022 PREZYDENTA MIASTA TARNOWA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1, art. 63 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022.503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021.735 ze zm.);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.06.2022r. Miejskiego Zarządu Budynków sp. z o.o., 33-100 Tarnów ul. Waryńskiego 9 w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 9 zlokalizowanego na parterze budynku położonego na działce nr 96/5 obręb 228 w Tarnowie przy ul. Waryńskiego 9 z przeznaczeniem na lokal usługowy - biura

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

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

dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 9 zlokalizowanego na parterze budynku położonego na działce nr 96/5 obręb 228 w Tarnowie przy ul. Waryńskiego 9 z przeznaczeniem na lokal usługowy - biura

w następujący sposób :

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa

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

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – bez zmian
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian
- szerokość elewacji frontowej – bez zmian
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu – bez zmian
- geometria dachu – bez zmian

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

- w zakresie ochrony środowiska – bez zmian
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren inwestycji zlokalizowany jest w obrębie wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-86 układu urbanistycznego Tarnowa, w związku z tym:
 - na wszystkie prace prowadzone na zewnątrz obiektu, należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- infrastruktura techniczna - istniejąca, wystarczająca dla potrzeb planowanej inwestycji
- komunikacja
 - dostęp do drogi publicznej – istniejący do ul. Waryńskiego, nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy tej drodze

- miejsca postojowe – z uwagi na położenie terenu inwestycji, jego zagospodarowanie oraz gabaryty nie nakłada się realizacji miejsc postojowych, korzystanie z miejsc postojowych ogólnie dostępnych

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 :

przed przystąpieniem do realizacji zamierzonej inwestycji należy wystąpić do Prezydenta Miasta Tarnowa z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę, do którego należy dołączyć dokumenty, zgodnie z art. 33 ust 2 ustawy Prawo Budowlane lub dokonać zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania na podstawie ww. ustawy.

3. Lokalizacja inwestycji w granicach terenu przedstawionego na załączniku graficznym.

UZASADNIENIE

W dniu 02.06.2022r. do organu administracji architektoniczno – budowlanej wpłynął wniosek o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 9 zlokalizowanego na parterze budynku położonego na działce nr 96/5 obręb 228 w Tarnowie przy ul. Waryńskiego 9 z przeznaczeniem na lokal usługowy - biura.

Wniosek spełniał wymogi określone w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022.503). 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 rozdziału 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021.1326 t.j.) nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast,
- 3) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi ustalono, że inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości 50m od granic działki stanowiącej teren inwestycji. Ustalono, iż lokal mieszkalny objęty inwestycją zlokalizowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami wbudowanymi. W terenie analizowanym znajdują się budynki: usługowe, mieszkalne oraz mieszkalne z usługami. Tak więc zamierzenie inwestycyjne stanowi kontynuację w zakresie funkcji. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji wnioskowanej inwestycji w sposób określony niniejszą decyzją.

Przy opracowaniu niniejszej decyzji posłużono się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa (Uchwała Nr LVII/705/2014 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 25 września 2014r.).

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-0913.

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.

Uzgodnienie projektu decyzji w zakresie art.53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i trybie przewidzianym w art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego nie jest wymagane ponieważ Prezydent miasta na prawach powiatu jest równocześnie zarządcą drogi.

Teren inwestycji nie jest terenem wykorzystywanym na cele rolne i leśne bowiem zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów działki wymienione we wniosku to grunty sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe – B. Z uwagi na powyższe niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu w zakresie melioracji wodnych.

W przedmiocie uzgodnienia wnioskowanego zamierzenia, w zakresie obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Należy ponadto stwierdzić, że planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, nie wystąpią też zagrożenia zdrowia ludzi.
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy 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.

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

Opieczętowany załącznik graficzny (1 i 2) stanowi integralną część decyzji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tarnowa w terminie 14dni 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.
3. Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w ust. 2e w art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opłata skarbową: zwolniono
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546)

Otrzymują:

1. Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o.
33-100 Tarnów ul. Waryńskiego 9
2. strony wg rozdzielnika
3. a/a (BM/BM)



z up. PREZYDENTA MIASTA
Marek Maślanka
GŁÓWNY SPECJALISTA
w Planowaniu Przestrzennym

CZĘŚĆ GRAFICZNA DEYZYJI PREZYDENTA MIASTA TARNOWA **znak : WPP-I.6730.42.2020**

o ustaleniu warunków zabudowy
dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego
zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 9
zlokalizowanego na parterze budynku położonego
na działce nr 96/5 obręb 228 w Tarnowie przy
ul. Waryńskiego 9 z przeznaczeniem na
lokal usługowy - biura

LEGENDA



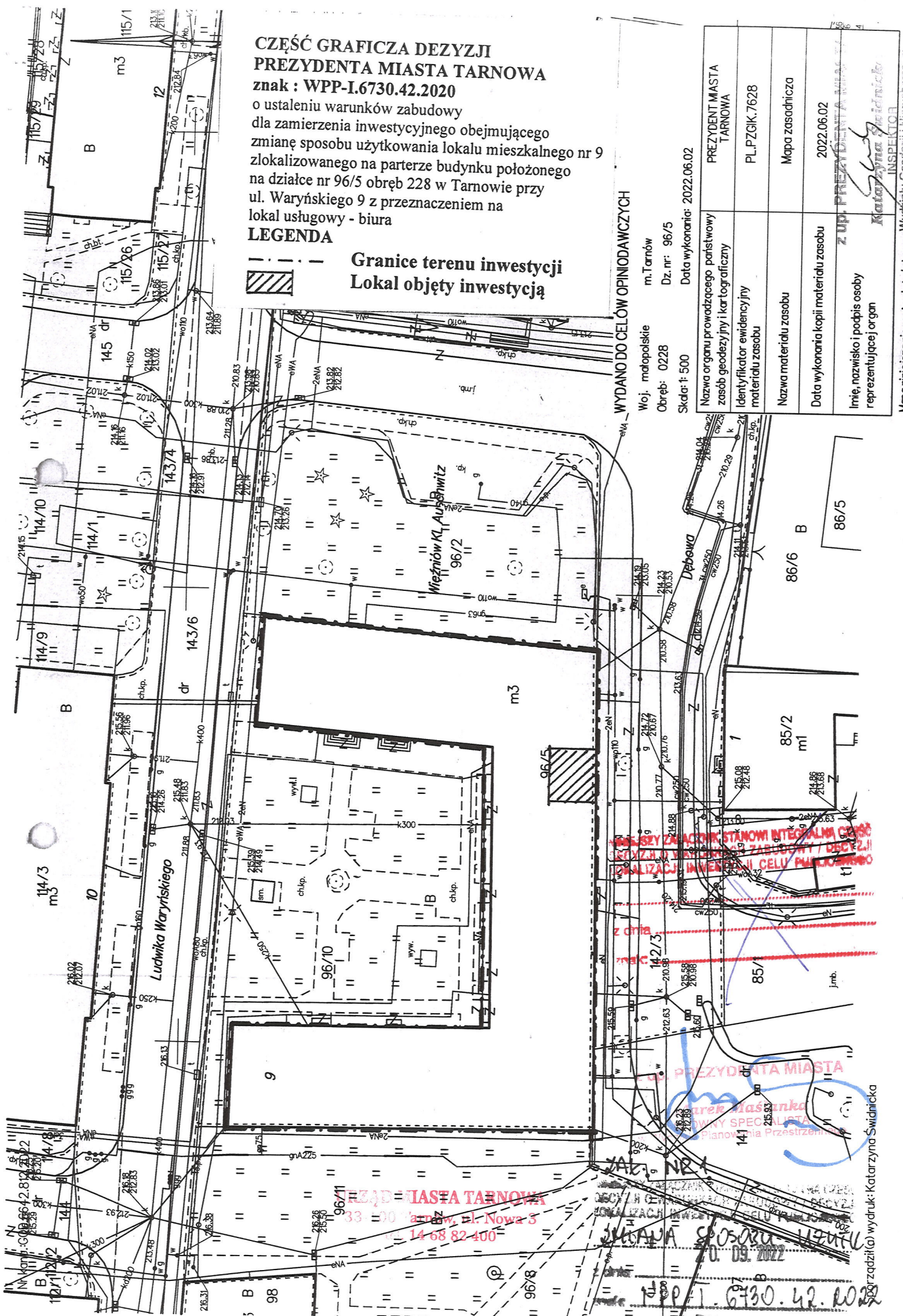
Granice terenu inwestycji
Lokal objęty inwestycją

WYDANO DO CEŁÓW OPINIOWAWCYCH

Woj. małopolskie m.Tarnów
Obręb: 0228 Dz.nr: 96/5
Skala: 1: 500 Data wykonania: 2022.06.02

Nazwa organu prowadzącego państwowy zespół geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA TARNOWA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7628
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022.06.02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Katarzyna Świdnicka</i> INSPEKTOR

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



WZGLĘDNY ZAKRES STANOWI INTEGRALNA CZĘŚĆ
DOKUMENTU INWESTYCYJNEGO ZABUDOWY / DECEZJI
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Świdnicka
INSPEKTOR

14.09.2022

WPP-I.6730.42.2020

14.09.2022

14.09.2022

14.09.2022



Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza sporządzona dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla działki numer 96/5 obręb 228 w Tarnobrzegu przy ul. Waryńskiego 9 na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 9 położonego na parterze budynku z przeznaczeniem na lokal usługowy - biura.

Opracowała: mgr inż. arch. Barbara Majchrowicz wpisana na listę samorządu zawodowego architektów: MP-0913. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego działkę jw. wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości 50m (minimalna dopuszczalna wielkość) od granic działki stanowiącej teren inwestycji.

Z uwagi na zakres inwestycji – zmiana sposobu użytkowania bez nadbudowy i rozbudowy obiektu nie przeprowadza się analizy odnośnie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Takie ograniczenie zakresu analizy nie powoduje, że może ona skutkować błędnymi ustaleniami, bądź ustaleniami nieadekwatnymi dla projektowanej inwestycji.

1. Sposób użytkowania obiektów i zagospodarowanie terenu

Funkcja. Obszar objęty analizą obejmuje fragment zabudowy położony w ścisłym centrum miasta. W analizowanym terenie występują budynki mieszkalne z usługami, mieszkalne oraz usługowe. Teren inwestycji to działka położona pomiędzy ul. Waryńskiego, a ul. Dębowa. Działka w części zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami wbudowanymi.

Zabudowa nieruchomości sąsiednich położonych w obszarze analizowanym pozwala na przeprowadzenie analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

WNIOSKI. Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku z przeznaczeniem na lokal usługowy - biura stanowi kontynuację istniejącej w analizowanym obszarze funkcji usługowej.

2. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi

Wnioskowany teren nie jest objęty żadną z innych form ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zlokalizowany jest natomiast w obrębie wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-86 układu urbanistycznego Tarnobrzegu. Obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach zielonych.

3. Analiza dostępności

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – zlokalizowana jest bezpośrednio przy ul. Waryńskiego.

WG PRZEDŁOŻONYCH UMÓW DOSTAWY MEDIÓW, ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU JEST WYSTARCZAJĄCE DLA WNIOSKOWANEGO ZAMIERZENIA.

4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność GMT w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Projektowane zamierzenie inwestycyjne, przy zachowaniu warunków określonych w decyzji ustalającej warunki zabudowy, nie spowoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich oraz zapewni poszanowanie występujących w jej obszarze oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich.

Przyjęte warunki inwestycji

Dla wnioskowanej inwestycji przyjęto:

- a) linia zabudowy – bez zmian, w ramach inwestycji nie przewiduje się rozbudowy budynku istniejącego
- b) szerokość elewacji frontowej – bez zmian, jw.
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu – bez zmian, w ramach inwestycji nie przewiduje się nadbudowy obiektu istniejącego
- d) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) - bez zmian, jw.,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian, w ramach inwestycji nie przewiduje się rozbudowy budynku istniejącego

LEGENDA

— Granice obszaru analizowanego

- - - Granice terenu inwestycji

U Budynek usługowy

M Budynek mieszkalny

MU Budynek mieszkalny z usługami

Woj. małopolskie m.Tarnobrzeg

Obręb: 0228 Działka nr: 96/5

Skala: 1:1000 Data wykonania: 2022.06.02

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Nazwa materiału zasobu

Data wykonania kopii materiału zasobu

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej urząd

Woj. małopolskie m.Tarnobrzeg

Obręb: 0228 Działka nr: 96/5

Skala: 1:1000 Data wykonania: 2022.06.02

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Nazwa materiału zasobu

Data wykonania kopii materiału zasobu

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej urząd