

BUD.6730.31.2011

DECYZJA Nr 35/2011 o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr153, poz.1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008 r. Nr 229 poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40 poz. 230, Nr 167 poz. 1131, Nr 182 poz. 1228, z 2011 r. Nr 6 poz. 18) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1,4, art. 61 ust.1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora: **Gminy Zwierzyn z/s ul. Wojska Polskiego nr 8, 66-542 Zwierzyn**, w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **budowie budynku sali wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, usytuowanego na terenie działki nr 261 w miejscowości Górecko, gmina Zwierzyn.**

Na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane** (Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z 2003 r. Nr 33, poz. 270, z 2004 r. Nr 109, poz. 1156, z 2008 r. Nr 201 poz. 1238, Nr 228 poz.1514, z 2009 r. Nr 56 poz.461, z 2010 r. Nr 239 poz. 1597);
- rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Dz. U. Nr 237 poz. 1657, z 2009 r. Nr 1 poz.3, Nr 115 poz. 967, Nr 157 poz. 1241),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r.- o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858, z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, z 2009r, Nr 18 poz. 97);
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych [tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115, Nr 23 poz. 136 Nr 192 poz. 1381, z 2008 r. Nr 54 poz. 326, Nr 218 poz.1391, Nr 227 poz.1505, z 2009 r. Nr 19 poz. 100 i 101, Nr 86 poz. 720, Nr 168 poz. 1323, z 2010 r. Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 159 poz. 945;

- podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim.
- Planowana inwestycja jest usytuowana w obszarze Natura 2000 „Dolina Dolnej Noteci” nr PLB 080002 - planowane zamierzenie inwestycyjne nie może znacząco oddziaływać na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunki roślin i zwierząt, podlegających ochronie.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- woda – projektowane przyłącze wodociągowe z gminnego wodociągu,
- energia elektryczna – z instalacji wewnętrznej elektrycznej budynku remizy, na warunkach i w uzgodnieniu z ENEA,
- odprowadzenie ścieków gospodarczo - bytowych – do istniejącego bezodpływowego zbiornika na ścieki;
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy usunąć je na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci,
- unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową zawartą z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie na ich wywóz,
- odprowadzenie wód opadowych - na własny teren nieutwardzony,
- zjazd na posesję z drogi gminnej dz. nr 501 lub z drogi powiatowej dz. nr 461/4 na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządem dróg powiatowych w Strzelcach Krajeńskich lub z urzędem Gminy w Zwierzynie.

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy *Prawo budowlane*
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu do nieruchomości sąsiednich.

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy,

2) **linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.**

U Z A S A D N I E N I E

- 1/ Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt. 1 niniejszej decyzji wystąpił inwestor: Gmina Zwierzyn. Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717).
- 2/ W trakcie postępowania organ stwierdził, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, która wydaje organ - Wójt Gminy Zwierzyn [zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym*]. Wszczęto postępowania administracyjne, zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wniesienia uwag. Za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę, właścicieli i zarządców działek sąsiednich o numerach: 461/4, 260, 261, 262, 501.
- 3/ Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym*, organ dokonał analizy:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunki roślin i zwierząt dla ochrony których, stworzona została Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000.

- jest położony w obszarze chronionego krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Nr 3 z dnia 17 lutego 2005 roku Wojewody Lubuskiego
- inne przepisy odrębne nie sprzeciwiają się wydaniu niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że inwestycja objęta niniejszą decyzją spełnia łącznie wszystkie wymagania zawarte w przepisach art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art. 53 ust. 4, pkt 8, art. 64 w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., - nie wniesienie uwag w ustawowym terminie uznaje się za uzgodnienie.
- art. 53 ust. 4, pkt 9, art. 64 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Powiatowych w Strzelcach Krajeńskich – postanowienie nr ZPD.6733.11.2011.Z z dnia 06.10.2011
- art. 53 ust. 4, pkt 9, art. 64 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – W związku z podwójną rolą, w jakiej występuje Wójt Gminy Zwierzyn [organu wydającego decyzję i zarządcy drogi gminnej], okoliczności istotne przy wydawaniu przedmiotowej decyzji dla w/w inwestycji, w tym opiniowanie w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi dojazdowej dz. nr 501, wzięto pod uwagę przez Wójta Gminy Zwierzyn z urzędu.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono mgr inż. arch. Jolancie Duziak, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod nr LU-0024 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowiono jak w sentencji .

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zgodnie z przepisem art. 63, ust. 4 w/w ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

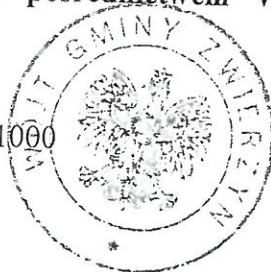
Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym w Strzelcach Krajeńskich: wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach) wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Wójta Gminy Zwierzyn, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000

Załącznik tekstowy nr 2 - Analizy ,

Załącznik graficzny nr 3 – Analizy w skali 1:1000



WÓJT GMINY ZWIERZYN

Eugeniusz Krzyżanowski

STAROSTWO POWIATOWE
w Strzelcach Krajeńskich
ul. Ks. Stefana Wyszyńskiego 7
66-500 STRZELCE KRAJ.