



BU 6730.85.2018

Drezdenko, dnia 02.01.2019r.

DECYZJA Nr 1/2019 **o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kpa (t.j. Dz.U.2018, poz.2096), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.10.2018r. Nadleśnictwa Karwin z siedzibą przy ul.Pierwszej Brygady 18 w Drezdenku,

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku kancelarii leśnictwa „Bukowo” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 216/6 w obrębie ewidencyjnym Goszczanowo, gm.Drezdenko.

1 Rodzaj zabudowy: budynek biurowy uzupełniający zabudowę zagrodową w gospodarstwie leśnym

1.1 Zakres inwestycji: budowa budynku kancelarii leśnictwa „Bukowo” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2 Stan prawny terenu:

2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzania.

2.2. Kierunek w Studium – obszar inwestycji stanowi tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.

2.3. Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

2.4. Teren nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.

2.5. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (obszar inwestycji stanowi tereny oznaczone w ewidencji – Ls).

2.6 Teren inwestycji leży w obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: Natura 2000 – Puszcza Notecka.

2.7 Teren nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

3 Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych, w tym:

3.1 Ustalenia wynikające z 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):

3.1.1 Linia zabudowy – ze względu na położenie działki odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy. Budynek lokalizować w układzie prostokątnym lub równoległym do jednego z budynków istniejących. Zachować wymagane odległości od istniejących elementów zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych.

3.1.2 Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – w tym zakresie ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla nowego budynku –85m² (zgodnie z wnioskiem),

3.1.3 Szerokość elewacji frontowej nowego budynku – do 12m (zgodnie z wnioskiem),

3.1.4 Maksymalna wysokość elewacji frontowej nowego budynku: 3,5m (zgodnie z wnioskiem),

3.1.5 Maksymalna wysokość kalenicy nowego budynku: 7,5m (zgodnie z wnioskiem),

3.1.6 Ilość kondygnacji nadziemnych – do dwóch, w tym poddasze użytkowe,

3.1.7 Geometria dachów budynku: dachy główne dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 45°, z dopuszczeniem innych dachów nad dodatkowymi częściami budynku jak tarasy, wejścia, lukarny itp.

3.2 Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015, poz.1422 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem wymagań w zakresie zachowania wymaganych odległości od innych urządzeń, obiektów i sieci.

4 Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

4.1 Obiekty budowlane wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w

sposób określony w przepisach obowiązujących, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.

4.2 Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać na środowisko.

4.3 Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z RDOŚ.

5 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

5.1 Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej; po zakończeniu inwestycji grunt doprowadzić do stanu pierwotnego.

5.2 Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Urząd Gminy i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

6 Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1 Teren inwestycji obsługiwany jest z dróg publicznych pośrednio przez niepubliczne drogi gminne.

6.2 W granicach terenu inwestycji należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc postojowych.

6.3 Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia własnego lub projektowanej studni.

6.4 Odprowadzenie ścieków (do czasu realizacji sieci kanalizacji) – do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków.

6.5 Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.

6.6 Zaopatrzenie w ciepło – ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii, własnego źródła lub elektryczne.

6.7 Odprowadzenie wód opadowych z dachów – powierzchniowe w obrębie własnego terenu.

6.8 Unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2018r. poz. 1454 ze zm.).

6.9 W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci).

7 Ochrona według przepisów odrębnych:

7.1 W przypadku występowania na terenie sieci drenarskiej należy dokonać przebudowy części układu drenażowego wg obowiązujących przepisów.

7.2 Teren nie jest narażony na zjawisko osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

8 Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

8.1 Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

8.2 Z ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz.U. 2018, poz.1202 ze zm.) - projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich. Inwestycję należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczące ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.

8.3 Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018, poz.1945 ze zm.).

9 Linie rozgraniczające teren inwestycji – wyznaczono na mapie w skali 1:1000, która jako załącznik graficzny, stanowi integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945) – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla inwestycji innych, niż inwestycja celu publicznego odbywa się to w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Art. 59 ust.1 precyzuje, że ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust.1 wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzenie projektu tej decyzji zgodnie z art. 60 ust.4 powierza się osobie spełniającej warunki wynikające z art. 60 ust. 4.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w/w. ustawy:

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,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
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,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945).

Inwestycja planowana jest na części działki stanowiącej grunty oznaczone symbolem Ls – w związku z inwestycją nie zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, inwestycja uzupełnia zabudowę zagrodową w gospodarstwie leśnym i nie wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że teren dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. Zgodnie z rozporządzeniem 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 z 2003r. poz. 1588) organ wyznaczył obszar analizowany. Ze względu na charakter inwestycji polegającej na uzupełnieniu funkcjonującej zabudowy zagrodowej, organ wyznaczył minimalny obszar analizowany w odległości 50m od wskazanych granic terenu inwestycji. W wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę zabudowy: obszar urbanistyczno-przestrzenny zawiera w sobie cechy zabudowy leśnictwa „Bukowo” na terenach leśnych.

Wnioskowana część działki nr 216/6 zlokalizowana jest w środku wyznaczonego obszaru analizowanego, znajduje się w obrębie geodezyjnym Goszczanowo w otoczeniu terenów leśnych, rolnych oraz zabudowań wsi. Na przedmiotowej działce istnieje zabudowa zagrodowa gospodarstwa leśnego. Inwestycja polegająca na budowie budynku biurowego – kancelarii, stanowi kontynuację i uzupełnienie tej zabudowy.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że istniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec decyzji Burmistrza. Z dniem doręczenia organowi administracji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Załączniki :

1. Załącznik Nr 1- załącznik graficzny do decyzji.
2. Załącznik Nr 2 –wynik analizy urbanistycznej – część tekstowa.
3. Załącznik Nr 3 –wynik analizy urbanistycznej – część graficzna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Według rozdzielnika.
3. Aa.

Z up. BURMISTRZA
Regina Netels
Kierownik Referatu
Budownictwa i Urbanistyki