

DECYZJA NR 13 / 2007 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.); art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i 7, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 , art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.); rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164 poz. 1588) ; rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589) oraz w oparciu o przepisy odrębne:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 tekst jednolity z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. *O drogach publicznych* (Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838 – tekst jednolity z późn. zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 *W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. nr 43 z 1999, poz. 430 z późn. zmianami);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 – tekst jednolity z późn. zm.);
5. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. Nr 62 poz.627 ze zmianami)

Wnioskodawca: Urząd Miasta Żagań Żagań Plac Słowiański nr 17

U S T A L A M

warunki zabudowy dla działek nr 1499; 1697; 1727/3
położonych przy ul. Świerkowej w Żaganiu

I. Rodzaj inwestycji: Budowa miejsc postojowych

II. Przeznaczenie terenu objętego wnioskiem

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową handlowo-usługową nieuciążliwą.

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

- 1) warunki i wymagania w zakresie wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozp. Ministra Infrastruktury. Ustala się warunki zabudowy:
 - a) odległość miejsc postojowych od granic działki - 6,0 m
 - b) należy zachować odległość miejsc postojowych min.10,0m od okien budynków mieszkalnych. Określone odległości nie dotyczą dojazdów.

W ramach inwestycji przewiduje się:

- Budowę podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Nawierzchnia z kostki betonowej. Liczba miejsc postojowych nie może przekroczyć 60 stanowisk. Stanowiska dla samochodów osobowych o wymiarach zgodnie z warunkami technicznymi. Należy przewidzieć miejsca dla osób niepełnosprawnych w ilości min. 1 na 20 stanowisk.
- Budowę chodników i ciągów pieszych z kostki betonowej

- Przebudowę istniejącego na działce nr 1697 utwardzonego placu gospodarczego pod pojemniki i kontener na odpadki. Plac pod pojemniki należy zlokalizować zgodnie z w/w „Warunkami technicznymi”
- Urządzenie terenów zielonych wokół miejsc postojowych.
- Odwodnienie terenu.
- Oświetlenie terenu

2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi.

- inwestycja nie jest zaliczana do mogących pogorszyć stan środowiska.
- planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higieniczno – sanitarnych i zdrowotnych, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego i użytkowania.
- teren parkingów i podjazdów należy oddzielić od terenów zielonych zielenią izolacyjną (krzewy, żywopłoty i drzewka ozdobne).

3) Ochrony dziedzictwa kulturowego:

Teren objęty niniejszym wnioskiem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza m. Żagania.

4) Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zapotrzebowanie na wodę - nie dotyczy
- energia elektryczna dla oświetlenia terenu – w uzgodnieniu i na warunkach uzyskanych od zarządcy sieci
- odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej - zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci
- wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy
- wjazd z ulicy Findera - lokalizację zjazdu z drogi gminnej na teren działki należy uzgodnić z zarządcą drogi.
- przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego, roboty oznakować zgodnie z “Projektem organizacji ruchu”
- skrzyżowania projektowanych sieci z sieciami podziemnego uzbrojenia technicznego należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci
- projekty sieci należy uzgodnić pod względem kolizji z istniejącym uzbrojeniem podziemnym z Zakładem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Starostwa Powiatowego w Żaganiu.

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- Inwestycję należy realizować w sposób zapewniający dotychczasowe funkcjonowanie i użytkowanie terenów sąsiednich
- Inwestycja powinna zapewnić ochronę przed pogorszeniem standardów zamieszkania na działkach sąsiednich oraz wykorzystywania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni i pośredni. W trakcie wykonywania prac ziemnych należy zapewnić dojazd do przyległych nieruchomości.
- Nawierzchnię terenu zieleni osiedlowej po wykonaniu prac należy przywrócić do stanu poprzedniego.

6) Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy

7) Ustalenia dotyczące stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

- nie dotyczy

8) Linie rozgraniczające teren inwestycji określone zostały na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 15 stycznia 2007r zostało wszczęte z Urzędu na wniosek mieszkańców budynków mieszkalnych przy ul. Swierkowej postępowanie administracyjne o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych wraz z podjazdami, ciągami pieszymi, chodnikami oraz przebudową placu gospodarczego na pojemniki na odpadki - na działkach nr 1499, 1697 oraz 1727/3, położonych na osiedlu XXX-lecia w Żaganiu.

Wniosek zawierał wszystkie wymagane i niezbędne do jego rozpatrzenia elementy.

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz art., 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r *O planowaniu i*

zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały powiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego w dniu 01 lutego 2006 r. wpłynęło pismo pp Grażyny i Tadeusza Barszcz oraz w dniu 05 lutego br. pismo pani Janiny Kanikuła – protest przeciwko realizacji przedmiotowej inwestycji. W dniu 07 lutego br. otrzymali wyjaśnienie dotyczące planowanej inwestycji wraz z wykazaniem, że budowa miejsc postojowych planowana jest na wniosek mieszkańców oraz wykazaniem, że nie ma przeciwwskazań dla wydania przedmiotowej decyzji.

Pozostałe strony w sprawie nie wniosły uwag, które uniemożliwiłyby wydanie niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja uwzględnia interes osób trzecich, w tym właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Ustalenie warunków zabudowy poprzedzono przeprowadzeniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Stan istniejący zagospodarowania terenu:

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie na działkach będących w zarządzie Gminy Żagań o statusie miejskim, na terenie osiedla XXX-lecia. Teren osiedla zagospodarowany - na terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz pawilony handlowo - usługowe. Na terenie niezabudowanym przeznaczonym pod budowę parkingów znajduje się zieleń niska, chodniki i ciągi piesze, utwardzony plac manewrowy o nawierzchni gruntowej oraz utwardzony plac pod kontenery i pojemniki na odpadki. Budowa parkingów poprawi warunki parkowania samochodów osobowych dla mieszkańców osiedla i nie wpłynie znacząco na charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie ustaleń „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego” oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Żagania” w odniesieniu do terenu, na którym znajduje się wnioskowana inwestycja brak jest zadań rządowych i samorządowych.

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest obowiązku sporządzenia miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania terenu.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony został przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane nr 167/82/ZG, wpisaną do Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów w Gorzowie Wlkp. pod nr LU0087.

Mając powyższe na uwadze, postanowiłem jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
3. Warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest wystąpienie w Starostwie Powiatowym w Żaganiu:
 - wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę
 - 4 egzemplarzy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i innymi wymaganymi dokumentami, wykonanego przez osobę posiadającą zaświadczenie o wpisie na listę członków samorządu zawodowego
 - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
 - ważnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
4. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Burmistrza Żagania, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują wraz z załącznikiem nr 1 i 2:

1. Wnioskodawca
2. a/a

Do wiadomości wraz z załącznikiem nr 1:

1. Starostwo Powiatowe w Żaganiu
68-100 Żagań ul. Dworcowa nr 39
2. Strony wg wykazu

Załączniki:

- Załącznik nr 1: mapa • załącznik graficzny do decyzji
- Załącznik nr 2:
analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

z up. BURMISTRZA
Waldemar Sługocin
Z-ca Burmistrza Miasta Żagania