

DECYZJA NR 2/2007
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:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 - tekst jednolity z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 marca 1985r. *O drogach publicznych* (Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838 - tekst jednolity z późn. zm.);
- 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)
- 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.);
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r *W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz.U. z 2003r, nr 121 poz. 1138)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. nr 62 z 2001 poz. 627 z późn. zmianami)
- Rozp. Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. *W sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do porządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko* (Dz.U. nr 257 z 2004r, poz. 2573 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r *O odpadach* (Dz.U. nr 62 z 2001 r poz. 628 z późn. zmianami)
- Rozp. Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r . *W sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jaki powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów* (Dz.U. nr 61 z 2003, poz. 547)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 -11 - 2006r.

Wnioskodawca: Urząd Miasta w Żaganiu

USTALAM

**warunki zabudowy dla działki nr 1844/3 położonej
przy ul. Kochanowskiego - Bema w Żaganiu**

I. Rodzaj inwestycji:

Budowa krytej pływalni wraz z infrastrukturą

Budowa krytej pływalni - część budynku stanowiąca integralną część obiektu planowanego do realizacji na działkach nr 1844/3 i 1845 - działka nr 1845 (teren o symbolu nr B27aU) objęta jest ważnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żagań, ze zmianami uchwalonymi przez Radę Miejską w Żaganiu uchwałą Nr IX/56/99, z dnia 27 maja 1999r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym woj. Lubuskiego nr 26, poz. 172 z 1999r.

II. Przeznaczenie terenu objętego wnioskiem : Teren zabudowy usługowej

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

1) warunki i wymagania w zakresie wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury: I) ustala się warunki zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy z działką nr 1842 (ul. Bema)
- lokalizacja budynku na dwóch działkach (nr 1844/3 i 1845)
- Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 40%
- Wielkość pow. terenu biologicznie czynnej w stosunku do pow. całej działki: min. 25%;
- Gabaryty obiektów z tolerancją 10%:
 - szerokość elewacji frontowej - ze względu na lokalizację frontowej części obiektu na działce nr 1845 objętej ważnym planem - bez określenia
 - wysokość elewacji frontowej do okapu - max 8,0 m, w kalenicy - max 13,0 m
 - liczba kondygnacji - obiekt dwukondygnacyjny z antresolą
 - geometria dachu - dach dwu/ wielospadowy o spadku 15° do 45° lub o łukowy

II) W ramach inwestycji przewiduje się:

- budowę krytej pływalni - część obiektu stanowiąca integralną część budynku położonego na działce nr 1845, która posiada ważny Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
- budowę dróg, podjazdów, miejsc postojowych i ciągów pieszych
- budowę infrastruktury
- przebudowę urządzeń i sieci, z którymi będzie kolidować projektowana zabudowa
- zagospodarowanie terenów zielonych

2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi.

- a) inwestycja nie jest zaliczana do mogących pogorszyć stan środowiska.
- b) inwestycję należy realizować w sposób umożliwiający dotychczasowe funkcjonowanie i użytkowanie terenów sąsiednich;
- c) inwestycja powinna zapewnić ochronę przed pogorszeniem standardów korzystania z sąsiednich działek oraz wykorzystywania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni lub pośredni;
- d) należy dostosować się do wymogów dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi.

3) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- a) Działka nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace budowlane.
- b) Inwestor prowadzący roboty budowlane lub ziemne, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót przedmiotu, 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) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) infrastruktura techniczna: przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i energetyczne - w uzgodnieniu i na warunkach uzyskanych od właściwych zarządców
- b) projekt zagospodarowania należy uzgodnić pod względem kolizji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem infrastruktury technicznej
- c) dojazd i obsługa komunikacyjna projektowanego obiektu - od strony ul. Kochanowskiego, wjazd na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi
- d) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy
- e) przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego, roboty oznakować zgodnie z "Projektem organizacji ruchu"

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- a) Wszelkie prace prowadzone w pasie drogi oraz przy granicy działki wymagają uzyskania zgody właścicieli gruntu oraz jego zarządcy.
- b) Obiekt należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami i zasadami wiedzy technicznej. Obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (Tekst jednolity Dz.U. z 2003 , nr 207 poz. 2016) .

6) Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych. Nie dotyczy

IV. Ustalenia dotyczące skali procentowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości — nie występuje.

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28 listopada 2006r. do Wydziału Rozwoju Architektury i Budownictwa Miasta wpłynął wniosek o wydanie z Urzędu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie krytej pływalni wraz z niezbędną infrastrukturą, planowanej do realizacji na działkach nr 1844/3 i 1845 - dla części budynku zlokalizowanej na działce nr 1844/3, która nie posiada ważnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Wniosek zawierał wszystkie wymagane i niezbędne do jego rozpatrzenia elementy.

W związku z art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od uzasadnienia decyzji, ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie Wnioskodawcy.

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.

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 zlokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

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

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 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 LU 0087.

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 posiadaniu prawa 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.

**GŁÓWNY SPECJALISTA
ARCHITEKT**


Dorota Krupka

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
2. Strony wg wykazu

Załączniki:

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


BURMISTRZ
Sławomir Kowal