

Wyrzysk, dnia.07.02.2011 r.

ZP 7331-101/10-11

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 98 poz.1071 z późn. zm.), rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz.1588),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Wyrzysk, 89-300 Wyrzysk, ul. Bydgoska 29, z dnia 07.12.2010 r. dotyczącego inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy oraz placu zabaw wraz z ogrodzeniem wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr geod. 20/5 i 20/4 obręb Dobrzyniewo

u s t a l a m

DLA GMINY WYRZYSK
WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA
BUDOWIE BUDYNKU ŚWIETLICY ORAZ PLACU ZABAW WRAZ Z OGRODZENIEM
WRAZ Z INSTALACJAMI I URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI ORAZ POZOSTAŁĄ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, NA TERENIE DZIAŁKI NR GEOD.
20/5 i 20/4 OBRĘB DOBRZYNIĘWO

- A. **Rodzaj inwestycji**
- I. Zabudowa usługowa.
 - II. Inwestycja polega na budowie budynku świetlicy oraz placu zabaw wraz z ogrodzeniem wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr geod. 20/5 i 20/4 obręb Dobrzyniewo
- B. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**
- I. **warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 1. **Linie zabudowy:**
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy działki z drogą gminną – dz. 3/2
 - 2) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym.
 2. **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki -**
nie więcej niż 20% powierzchni terenu objętego wnioskiem
 3. **Budynek świetlicy:**
 - 1) szerokość elewacji frontowej
do 20m
 - 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - a) max 4m dla budynku z dachem skośnym ustawionym kalenicą równoległą do zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem
 - b) max 10m dla budynku z dachem skośnym ustawionym kalenicą prostopadłą do zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem
 - c) max 7m dla budynku z dachem płaskim

Za zgodność oryginałem

STAROSTWO POWIATOWE
W PILE
Al. Niepodległości 33/35

Jerzy Wiśniewski

- 3) geometria dachu (*nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi*)
- kąąt nachylenia – 30° - 45° lub płaski do 12°
 - wysokość kalenicy – do 10m – dla skośnego; do 7m – dla płaskiego
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy – dla skośnego; jedno- dwu- lub wielospadowy – dla płaskiego
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadle do zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem
- II. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- Inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody.
 - Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
 - Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. z 1998 r., Nr 126, poz. 839).
- III. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- IV. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- Dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem z drogi gminnej – dz. 3/2. Warunki techniczne wykonania zjazdu należy uzyskać od zarządcy drogi. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę inwestycji.
 - Energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi otrzymanymi od gestora sieci
 - Woda – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi otrzymanymi od gestora sieci
 - Ścieki bytowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z par. 26.3 w/w warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wg par. 36 /w warunków technicznych; wnioskodawca zobowiązany jest to zawarcia z firmą wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych
 - Wody opadowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z par.28.2 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych **na własny teren** nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych
 - Odpady stałe - należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci.
 - Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła.
- V. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich
- 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - Dla zapewnienia ochrony przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

Opracował:
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711

STAROSTWO POWIATOWE
W PILE
Al. Niepodległości 33/35

Za zgodność z oryginałem

Jerzy Wisniewski

na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

VI. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Wyrzyska w dniu 07.12.2010 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawców oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym § 3 Rozporządzenia 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, wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6, w nawiązaniu do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, decyzję można wydać po zajęciu stanowiska przez organ uzgadniający. Organ prowadzący postępowanie zwrócił się do organu uzgadniającego o zajęcie stanowiska, zawiadamiając o tym stronę (art. 106 § 2 KPA). Organ prowadzący otrzymał następujące postanowienia uzgadniające:

1. Starosty Piłskiego z dnia 24.01.2011 r. r. znak: GdP.II.6018-8/11, jako organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych, z następującym zastrzeżeniem: inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę powinien wystąpić do Starosty Piłskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej. Po zapoznaniu się z wnioskiem wraz z załączonymi dokumentami oraz biorąc pod uwagę pochodzenie mineralne gleby, rodzaj użytku i jego klasę - R111a stwierdzono, że przedmiotowa działka, nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze natomiast wymaga wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania.

Za zgodność z oryginałem

Jerzy Wiśniewski

Opracował:
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711

STAROSTWO POWIATOWE
W PILE
Al. Niepodległości 33/35

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

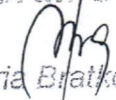
Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej
– mapa w skali 1:1000;

Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

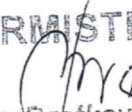
1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania według wykazu;
3. A/a.

BURMISTRZ


Maria Bratkowska

Niniejsza decyzja (~~postanowienie~~)
stała (s) się ostateczna (e)
z dniem 22.02.2011r.

BURMISTRZ


Maria Bratkowska

Za zgodności z oryginałem


Jerzy Wiśniewski

Opracował:
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711

STAROSTWO POWIATOWE
W PILE
Al. Niepodległości 33/35