

Wz.7331-MT/184/06/07

DECYZJA Nr 36/2007 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, 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 późniejszymi zmianami] oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego [tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami] po rozpatrzeniu wniosku

**Pana Thomasa Makrisa, reprezentujący firmę
USŁUGI PROJEKTOWE „DROMOS” inż. Makris Thomas
z siedzibą w Szczecinie przy ul. Niemcewicza 13 c/13**

złożonego w dniu 05 grudnia 2006 r., uzupełnionego w dniu 23 stycznia 2007 r. oraz 19 lutego 2007 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jezdni ul. Perłowej w Bezzreczu na odcinku od istniejącej nawierzchni z kostki betonowej do końca dz. nr 66/90, oświetlenia ulicy na odcinku od ul. Górnej [dz. nr 71] do końca posesji nr 66/90 oraz odwodnienia projektowanego odcinka ulicy [studnie chłonne] – na terenie działek nr 66/80, 71, 66/81, 65/1, położonych przy ul. Perłowej w Bezzreczu

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie oświetlenia ulicznego na terenie działki nr 65/1, położonej w obrębie geodezyjnym Bezzrecza, gm. Dobra [woj. Zachodniopomorskie].

1. Rodzaj inwestycji:

Obiekt infrastruktury technicznej.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Inwestycja nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu i nie wpływa na kształtowanie ładu przestrzennego, w związku z czym warunków w tym zakresie nie ustaliam.
- 2) Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 03 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133].

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Inwestor ma obowiązek prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
- 2) W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późniejszymi zmianami], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustaliam.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 20 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci [Dz. U. z 2005 r. Nr 2, poz. 6].
- 2) Projekt budowlany inwestycji uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowych przy Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Policach – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej [Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 455].
- 3) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez ul. Górną oraz ul. Perłową.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości, a w szczególności nie może nie może utrudniać dostępu do drogi i ograniczyć możliwości korzystania z mediów.
- 2) O terminie rozpoczęcia robót budowlanych należy zawiadomić wszystkich bezpośrednich sąsiadów, których interes prawny mógłby być zagrożony.
- 3) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 04 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Działki nr 66/80, 66/81, położone w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, objęte przedmiotowym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nr VI/129/02 z dnia 10 października 2002 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82, poz. 1655 z 15 listopada 2002 r.].

W związku z powyższym nie ustala się na niej warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, gdyż zostanie ona zlokalizowana w oparciu o wypis i wyrys z w/w obowiązującego planu.

Dodatkowo okazało się, iż na terenie działki nr 71 nie będą realizowane żadne z wnioskowanych prac budowlanych, dlatego też dla tej działki nie ustala się warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Na działkę nr 65/1 ustalono warunki zabudowy zgodnie z żądaniem Strony wnioskującej.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami], zostały spełnione.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy Stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich [art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym].

Zgodnie z przepisem 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.

Wójt Gminy stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Ostemplowany i ponumerowany załącznik nr 1 i 2 stanowi integralną część niniejszej decyzji i dołączony są tylko do egzemplarza Wnioskodawcy i archiwalnego.

Otrzymują :

1. wg rozdzielnika

WÓJT
Teresa Dera

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR Wz.7331-MT/184/06/07
O WARUNKACH ZABUDOWY

**Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego
i prawnego terenu funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
na którym przewiduje się realizację inwestycji**

**Działki nr geod.: 71, 66/81, 66/80, 65/1,
położone w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, gm.Dobra**

1. Wniosek:

W dniu 05 grudnia 2006 r. Pan Thomas Makris, reprezentujący firmę USŁUGI PROJEKTOWE „DROMOS” inż. Makris Thomas z siedzibą w Szczecinie przy ul.Niemcewicza 13 c/13, złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jezdni ul.Perłowej w Bezrzeczu na odcinku od istniejącej nawierzchni z kostki betonowej do końca dz.nr 66/90, oświetlenia ulicy na odcinku od ul.Górnej [dz.nr 71] do końca posesji nr 66/90 oraz odwodnienia projektowanego odcinka ulicy [studnie chłonne] – na terenie działek nr 66/80, 71, 66/81, 65/1, położonych przy ul.Perłowej w Bezrzeczu.

Niniejszy wniosek uzupełniony został w dniu 23 stycznia 2007 r. oraz 19 lutego 2007 r.

2. Zakres opracowania:

Analizy dokonano w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Analizę dokonano po przeprowadzeniu wizji lokalnej z uwzględnieniem dostępnych dokumentacji projektowych i aktualnych materiałów geodezyjno-kartograficznych w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami].

3. Właściciel terenu inwestycji:

Działki nr 65/1, 71 – Skarb Państwa.

Działki nr 66/80, 66/81 - Gmina Dobra

4. Obowiązujące akty prawa lokalnego:

Działki nr 66/80, 66/81, położone w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, objęte przedmiotowym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nr VI/129/02 z dnia 10 października 2002 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82 poz. 1655 z 15 listopada 2002 r.].

W związku z powyższym wnioskowana inwestycja na tych działkach zostanie zlokalizowana w oparciu o wypis i wyrys z w/w obowiązujących miejscowych planów.

5. Ochrona środowiska przyrodniczego:

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami] oraz obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 04 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947].

Inwestor ma obowiązek prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich oraz w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych jest obowiązany dokonać ich naprawy.

6. Ochrona środowiska kulturowego:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską, w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz.1568 z późniejszymi zmianami].

7. Warunki, które musi spełnić wnioskowana inwestycja:

Zgodnie z art.61 ust.3 powyższa inwestycja winna spełniać łącznie warunki określone w art.61 ust.1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami]:

pkt 3 - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:

przyłączenie planowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia w ul.Górnej
- warunek spełniony;

pkt 4 - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

planowana inwestycja nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunek spełniony;

pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:

- z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118];
 - z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 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 późniejszymi zmianami];
 - z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz.1568 z późniejszymi zmianami];
 - z ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [Tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115];
 - z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz.627 z późniejszymi zmianami];
 - z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami];
 - z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019];
 - z ustawą z dnia 04 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947];
 - z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami];
- warunek spełniony.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji, zostały spełnione wszystkie warunki zawarte w art.61 ust.1 przywołanej wyżej ustawy.

Mienicki

8. Podsumowanie:

Biorąc pod uwagę, że na części terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to decyzja o warunkach zabudowy obejmować będzie zakres inwestycji, polegającej na budowie oświetlenia ulicznego na terenie działki nr 65/1, położonej w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, gm.Dobra [woj.zachodniopomorskie].

W związku z powyższym, okazało się iż na terenie działki nr 71 nie będą realizowane żadne z wnioskowanych prac budowlanych, dlatego też dla tej działki nie ustala się warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

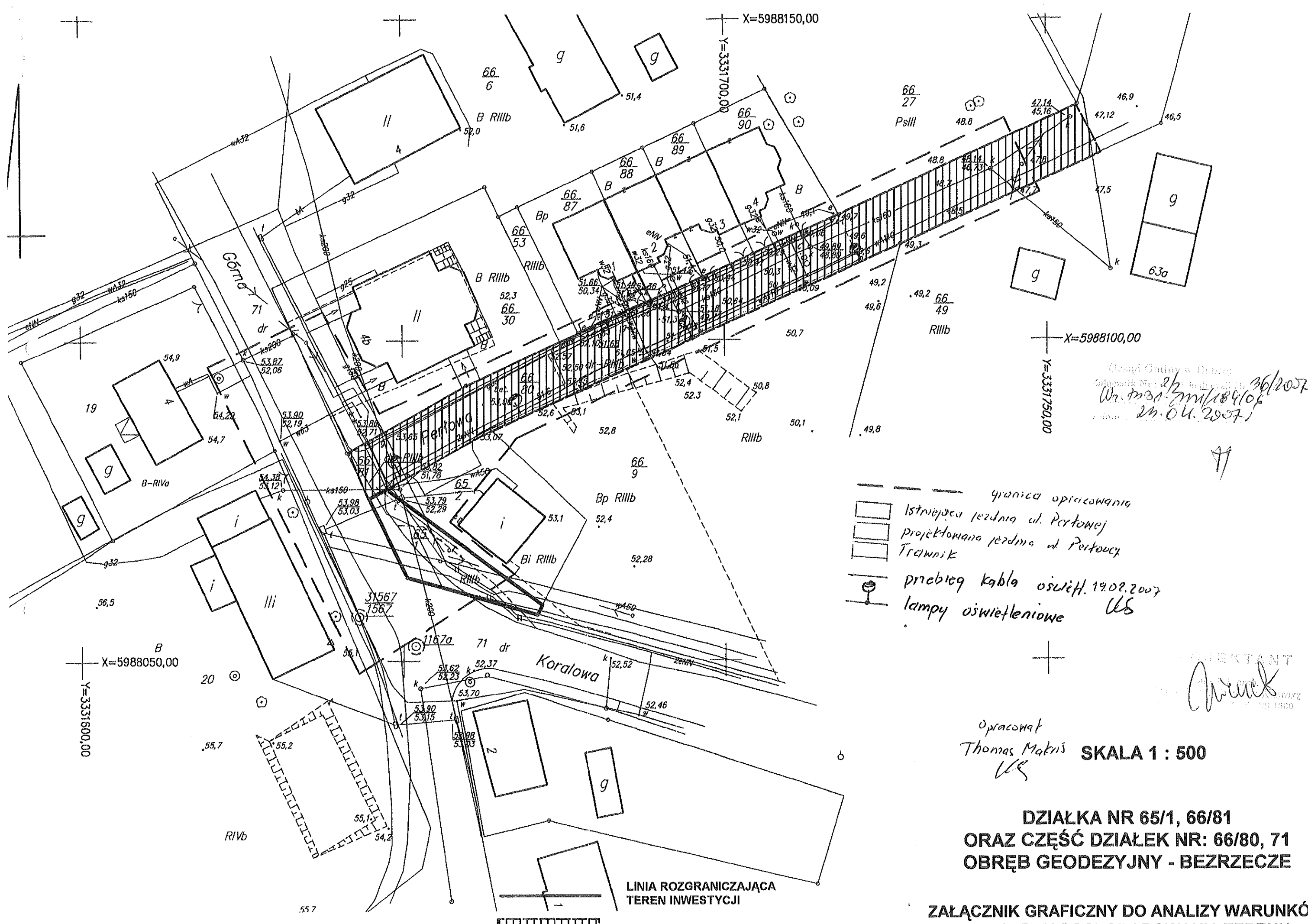
Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz proponowany przebieg inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.

Analizę opracowała:

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz

- członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów (ZOIU) - Z-194

PROJEKTANT
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz
ul.



Urząd Gminy w Dąbrowie
 Załącznik Nr: 2b do Zarządzenia
 Wz. 1230.3m/184/06
 z dnia 24.04.2007

- granica opracowania
- ▭ Istniejąca jezdnia ul. Pertowej
- ▭ projektowana jezdnia ul. Pertowej
- ▭ Trawnik
- ☉ przebieg kabla oświetl. 19.02.2007
- ☉ lampy oświetleniowe US

PROJEKTANT
Arniek
 Inżynier
 ul. ... 1500

Opracował
 Thomas Makris
 US

SKALA 1 : 500

**DZIAŁKA NR 65/1, 66/81
 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁEK NR: 66/80, 71
 OBRĘB GEODEZYJNY - BEZRZECZE**

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY WARUNKÓW
 I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

LINIA ROZGRANICZAJĄCA
 TEREN INWESTYCJI

▨ TEREN OBJĘTY MPZP