

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
NAKŁO NAD NOTECIĄ**

PI.6730.0049.2011

STAROSTA NAKIELSKI
Nakło nad Notecią, 2011-06-14, ul. Kościelna 54
89-100 Nakło nad Notecią

DECYZJA Nr 30/2011 o warunkach zabudowy

Na podstawie:

Art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami);

Art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1 i art.61 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami),
Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1598)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.03.2011. roku (data wpływu: 21.03.2011 r.)

**Kujawsko - Pomorskiego
Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Minikowie
89-122 Minikowo**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy wiaty wystawienniczej głównej, wiaty wystawienniczej małej, wiaty – myjni zwierząt wystawienniczych oraz przebudowie dachu wiaty małej będącymi częścią Kompleksu Edukacyjno – Wystawienniczego – Innowacja i Przedsiębiorczość Wiejska w Minikowie

USTALAM warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie wiaty wystawienniczej głównej, wiaty wystawienniczej małej, wiaty – myjni zwierząt wystawienniczych oraz przebudowie dachu wiaty małej będącymi częścią Kompleksu Edukacyjno – Wystawienniczego – Innowacja i Przedsiębiorczość na części działek o numerach geodezyjnych 656/21, 888 w obrębie geodezyjnym Ślesin

- 1. Rodzaj inwestycji** zabudowa usługowa.
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) inwestycja może być realizowana na terenie ograniczonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 nieprzekraczalną linią zabudowy stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej decyzji;
 - 2) inwestycje należy realizować:
 - a) wiatą główną :
 - do wysokości 10,0 m,
 - dach płaski lub dwuspadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dowolny,
 - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°
 - szerokość elewacji frontowej - wejściowej max. – 32,0 m;

Za zgodność z oryginałem

06 2011
data podpis

STAROSTA NAKIELSK

J. Gen. Henryka Dąbrowskiego
89-100 Nakło nad Odrą

- pow. zabudowy max. 1200m²;

b) wiata mała ;

- wysokość do 4,0 m ,
- dach dwuspadowy;
- kierunek głównej kalenicy dowolny – dowolny;
- szerokość elewacji frontowej – wejściowej do 10,0 m;
- powierzchnia zabudowy do 300 m;

c) wiata – stanowisko do mycia zwierząt:

- wysokość do 3,5 m;
- dach dwuspadowy;
- kierunek głównej kalenicy dowolny;
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°

d) przebudowa istniejącej wiaty:

- dach dwuspadowy kierunek głównej kalenicy i kąt nachylenia połaci dachowych – zachować w formie obecnej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,10;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu objętego decyzją;

5) powierzchnia terenu objęta inwestycją 1,6 ha;

6) należy zaprojektować dwa miejsca parkingowe do każdego budynku w tym jedno miejsce parkingowe w garażu;

7) należy przy sporządzaniu projektu budowlanego przestrzegać przepisów Prawa budowlanego oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki oraz ich użytkowanie.

3. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

1) usuwanie odpadów – z usuwaniem odpadów należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach – na terenie działki należy przewidzieć miejsce do gromadzenia odpadów;

2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego – usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy przewidzieć zgodnie z Prawem wodnym;

3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełnić kryteria dopuszczonych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;

4) ochrona przed hałasem – należy utrzymać hałas na poziomie dopuszczalnym dla terenu zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;

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

Realizacja inwestycji nie może naruszać przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – teren objęty decyzją nie jest objęty ochroną konserwatorską jednakże w przypadku prowadzenia prac ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu , który posiada znamiona zabytku należy bezzwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz wstrzymać prace budowlane i zabezpieczyć znaleziony przedmiot.

5. Wymogi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza znajdującego się na działce 656/21,

2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza znajdującego się na działce 656/21,

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,

4) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na teren,

5) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

6. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji na wskazanym terenie nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich:

- planowana inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania właścicieli nieruchomości sąsiednich z możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę;

STAROSTA NAKIELSKI

ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54
89-100 Nakło nad Notecią

- przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem roboty budowlane prowadzić i użytkować obiekt ograniczając emisję tych czynników i nie przekraczając dopuszczalnego ich poziomu;
- zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622 z późn. zmianami) – zapewnić utrzymanie czystości i porządku poprzez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację oraz wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych, spełniający warunki wymienione w w/w ustawie;
- zgodnie a art. 5 pkt. 3 a projektowany obiekt nie może ograniczać dostępu osób trzecich do drogi publicznej;
- budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego ;
- zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę;

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne są pokazane na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na obszarze objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji inwestycji planowanej niezbędne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji. Decyzje o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzeniu projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust.4 powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów lub urbanistów.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

Planowana inwestycja jest kontynuacją istniejącej zabudowy na omawianym terenie. Inwestor – Ośrodek Doradztwa Rolniczego istnieje na tym terenie od dawna. Prowadzi szeroko rozumianą działalność edukacyjną. Na obszarze objętym inwestycją znajdują się zagospodarowane i urządzone tereny wystawowe – plac utwardzony oraz wiaty – są to tereny oświetlone z drogami wewnętrznymi. Proponowana budowa wiat wystawienniczych stanowić będzie kontynuację istniejącego zagospodarowania tego terenu i funkcję.

Teren objęty decyzją posiada uzbrojenie w sieć elektroenergetyczną, wodociagową i kanalizację sanitarną. Dostęp do obiektów wystawowych jest zapewniony poprzez istniejącą drogę wewnętrzną. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony były zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i przysługujących im uprawnień. Nikt na powyższe nie wniósł skarg ani wniosków. W trakcie rozpatrywania wniosku ustalono, że wnioskowana działka może być przeznaczona pod planowaną inwestycję.

Projekt decyzji został uzgodniony:

- z Starostą Nakielskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - postanowienie znak: SWG.N.6123.249.2011 z dnia 02.06.2011 r.
- z Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych - art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na nie występowanie warunku określonego w art. 53 ust. 4 pkt. 10 odstępuje się od uzgodnień w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod nr WP-0334 Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów.

Pouczenie:

1. Decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
4. Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
5. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1133).
6. Projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu inwestycji w 4 egz. zawierający wszelkie wymagane odrębnymi przepisami uzgodnienia i opinie wraz z dokumentem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością do celów budowlanych, należy przedłożyć w Starostwie powiatowym w Nakle celem zatwierdzenia i uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do SKO w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – graficzny
2. Załącznik nr 2 analiza część opisowa, 2a – część graficzna.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Lech Barcz
Dyrektor Wydziału

Otrzymują:

1. Kujawsko-Pomorski Ośrodek
Doradztwa Rolniczego w Minikowie
89-122 Minikowo
2. aa.