

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY MYŚLIBÓRZ**

GKB.67305.1.2016.GK

Myślibórz, dnia 2016-10-04

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 lipca 2016 roku (uzupełniono: 2016-08-03) **Burmistrza Barlinka Dariusza Zielińskiego**, występującego w imieniu **Gminy Barlinek, ul. Niepodległości 20, 74-320 Barlinek**, stosownie do postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie z dnia 14 lipca 2016 roku znak: SKO/HM/420/2824/2016 wyznaczającego Burmistrza Miasta i Gminy Myślibórz do załatwienia sprawy, ✓

u s t a l a m

dla **Gminy Barlinek, ul. Niepodległości 20, 74-320 Barlinek**, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **rozbudowie, przebudowie i nadbudowie świetlicy wiejskiej** w miejscowości Osina, na działce o numerze ewid. gruntu **30/2** **obręb Osina**, gmina Barlinek, **wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.** ✓

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa. ✓ XVII kof.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- ⇒ Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.).
- ⇒ Ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).
- ⇒ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).
- ⇒ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.).

2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Zakres inwestycji obejmuje w szczególności:
 - rozbudowę, przebudowę i nadbudowę obiektu świetlicy wiejskiej, ✓
 - budowę miejsc postojowych, ✓
 - budowę zjazdu. - wykopany z opracowaniem
- 2) Projektowane zagospodarowanie terenu winno odpowiadać następującym warunkom:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji, ✓
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max 20%, ✓ 11,01%
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku świetlicy po rozbudowie – max 20 m, ✓ 16,81 m
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max 3,5 m, ✓ 3,25 m
 - maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 7,5 m, ✓ 7,5 m
 - e) geometria dachu – dach kącie nachylenia połaci dachowych min 15° max 35°, kryty materiałami nawiązującymi do tradycyjnych materiałów pokryciowych (np. dachówka lub materiały dachówko podobne). blachodachówka
- 3) Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad: lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami. ✓
- 4) Dopuszcza się wprowadzenie w zastosowanej formie dachu: facjat, lukarn lub doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe. ✓

- 5) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min 30 %.
- 6) Na terenie działki należy zlokalizować miejsce do gromadzenia i segregowania odpadów.
- 7) Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w *Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.)*.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Brak znaczącego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Teren objęty inwestycją znajduje się w otulinie Barliniecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego, w związku z tym:

- Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni i zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt niezwłocznie należy powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w przypadku braku możliwości Burmistrza Miasta i Gminy.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestycja poza strefami: ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Urząd Miasta oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) *Dostęp terenu do drogi publicznej* – bezpośredni do drogi powiatowej nr 2111ZZ (działka nr ewid. gruntu 62 obręb 0011 Osina) – nowym zjazdem na warunkach zarządcy drogi. Zezwolenie na lokalizację zjazdu z terenu działki należy uzyskać u właściciela drogi jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Zgoda ta, wyrażona w formie decyzji, nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych, które powinno być uzyskiwane w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.).
- 2) Elementy infrastruktury technicznej dostosować do planowanego zamierzenia inwestycyjnego na warunkach administratorów sieci; dopuszcza się wykorzystanie istniejących przyłączy.
- 3) *Zaopatrzenie w ciepło* – z własnego źródła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii.
- 4) Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami uzgodnić z właścicielami mediów.

2.5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący ograniczeń w użytkowaniu terenu sąsiedniego, zgodnie z prawem do terenu, nie naruszając prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Ewentualna uciążliwość przedsięwzięcia winna zamykać się w granicach własnych działki.

2.6. Ustalenia dot. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.
- 2) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają załączniki Nr 2A i 2B do decyzji.

4. Projekt budowlany wraz z planem zagospodarowania terenu, uzyskanymi przez inwestora wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami, pozwoleniami lub opiniami właściwych organów i oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Myśliborzu celem zgłoszenia bądź zatwierdzenia i uzyskania pozwolenia na budowę.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygasa w przypadku, gdy:

- a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- b) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż ustalenia zawarte w tej decyzji, za wyjątkiem przypadku, gdy na podstawie niniejszej decyzji zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie

Odstąpiono od uzasadnienia decyzji na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, ponieważ uwzględniła w całości żądanie strony.

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zawarte w niniejszej decyzji uzgodnione zostały z:

- ⇒ Zachodniopomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie (zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- ⇒ Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (zgodnie z art. 53 ust. 5c ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- ⇒ Zarządem Powiatu w Myśliborzu jako zarządcą dróg powiatowych postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2016 roku znak: ZD.673.3.2016.MsM,

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji przygotowała osoba wpisana na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr ewid. LU 0094.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie** za moim pośrednictwem, w terminie **14 dni** od momentu jej doręczenia.

Załączniki do decyzji: 1 kpl. otrzymuje wnioskodawca, 2-gi pozostaje w aktach sprawy i może być udostępniony stronom.

Otrzymują:

Według rozdzielnika.

Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2015 r. poz. 783 z późn. zm.).

INSPEKTOR

mgr inż. Grażyna Kryściak



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Ireneusz Walas
KIEROWNIK WYDZIAŁU

URZĄD MIASTA I GMINY

74-300 Myślibórz

Wydział Gospodarki Komunalnej

Budownictwa i Infrastruktury

Gospodarczej

(1)

Decyzja niniejsza jest ostateczna,
ponieważ strony w ustawowym
terminie nie wniosły odwołań.
Myślibórz, dnia 25-10-2016 r.

INSPEKTOR

mgr inż. Grażyna Kryściak

Rozdzielnik
do decyzji z dnia 2016-10-04
znak: GKB.67305.1.2016.GK

1. Wnioskodawca: Pełnomocnik – Witold Krasowski, ul. Boczna 4/3, 74-320 Barlinek.
2. Strona: Sylwester Boczek, Osina 14, 74-320 Barlinek.
3. Strona: Anna i Eugeniusz Meisinger, ul. Fryderyka Chopina 6, 74-320 Barlinek.
4. Strona: Gmina Barlinek, ul. Niepodległości 20, 74-320 Barlinek.
5. Aa.

ANALIZA URBANISTYCZNA

o ustalenie warunków zabudowy dotyczącej rozbudowie, przebudowie i nadbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Osina wraz ze zmianą zagospodarowania terenu, na działce o numerze ewid. gruntu **30/2, obręb 0011 Osina**, gmina Barlinek, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zm) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

• I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

- 1) lokalizacja – miejscowość: **Osina**, działka o nr ewid.: **30/2, obręb 0011 Osina**,
- 2) wnioskodawca – **Burmistrza Miasta i Gminy Barlinek, ul. Niepodległości 20, 74-320 Barlinek,**
- 3) strony postępowania:
 - Wg wykazu w aktach sprawy
- 5) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:
 - inwestycja polegająca na: rozbudowie, przebudowie i nadbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Osina
 - określenie zapotrzebowania na wodę: na warunkach administratora sieci,
 - określenie zapotrzebowania na energię elektryczną: na warunkach administratora sieci,
 - określenie zapotrzebowania na energię ciepłą: indywidualne,
 - określenie zapotrzebowania na paliwa gazowe: na warunkach administratora sieci,
 - sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: do zbiornika bezodpływowego,,
 - określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:
 - rozbudowie, przebudowie i nadbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Osina
 - przewidywany dojazd i dojście do działki : z drogi wojewódzkiej poprzez drogę gminną,
 - inwestycja bez negatywnego wpływu na środowisko,

II. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 1) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji:

na analizowanym obszarze (granice terenu objętego analizą wyznaczone na załączniku graficznym) znajdują się działki zabudowane o funkcji zagrodowej, jednorodzinnej, droga gminna i wojewódzka, a wnioskowana inwestycja polegająca na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Osina wraz ze zmianą zagospodarowania terenu, na działce o numerze ewid. gruntu **30/2, obręb 0011 Osina**, gmina Barlinek stanowi kontynuację sposobu zagospodarowania terenu wzdłuż drogi powiatowej

2) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji gabarytów i formy architektonicznej:

1. Zgodnie z § 5 ww rozporządzenia

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

- 1) działka 30/10: poniżej 30% ,
- 2) działka 76 : poniżej 10%,

WNIOSEK:

Średni wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do pow. działek wynosi 20%, parametr ten dla działki zainwestowania określono max 20%,

2. Zgodnie z § 6 ust.1 i 2 ww rozporządzenia

szerokość elewacji frontowej budynków na działce o nr ewid. ::

- 1) działka 30/10: do 24 m ,
- 2) działka 76 do 27 m

Zgodnie z ww rozporządzeniem szerokość elewacji frontowej , wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, parametr ten dla działki zainwestowania określono maksymalnie do 20m,

3. Zgodnie z § 7 ust.1 i 4 ww rozporządzenia

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działce o nr ewid. ::

- 1) działka 30/10: do 3,50m ,
- 2) działka 76 do 3,50,

WNIOSEK:

Zgodnie z ww rozporządzeniem średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla działek położonych w obszarze sąsiednim parametr ten dla działki zainwestowania określono do 3,50m

4. Zgodnie z § 8 ww rozporządzenia

kąt nachylenia dachów dla działek o nr ewid. ::

- 1) działka 30/10: od 25° do 40° ,
- 2) działka 76 od 15° do 40° ,

WNIOSEK:

W decyzji przyjęto zapis : dachy o kącie nachylenia od 15° max 35°, o połaciach, krytych materiałami nawiązującymi do tradycyjnych materiałów pokryciowych (np. dachówka lub materiały dachówko podobne),

5. Analiza funkcji obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich:

- 1) działka 30/10: zabudowa zagrodowa,
- 2) działka 76 zabudowa zagrodowa

WNIOSEK:

Działka o nr ewid. 30/2, obręb 0011 Osina , w miejscowości Osina w gminie Barlinek , położona jest w obszarze ,na którym większość działek przeznaczona jest pod funkcje zagrodowe, natomiast sama działka przeznaczona jest na funkcje usługowe świetlicy wiejskie, planowane przedsięwzięcie stanowi utrzymanie obecnej funkcji . Wniosek Inwestora dotyczy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Osina wraz ze zmianą zagospodarowania terenu , co jest spójne z obecnym użytkowaniem działki nr 30/2..

III. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1. Zgodnie z art. 7 ust.2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.909 ze zmianami) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
 - 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.);
 - 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.);
 - 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.
2. Działka o nr ewid. 30/2, obręb 0011 Osina , gmina Barlinek o gruntach klasy RIIb o pow. 2995 m² graniczy z działkami zabudowanymi obiektami o funkcji mieszkalnej i gospodarczej, a sama przeznaczona jest na funkcję usługową / obiekt świetlicy wiejskiej/ a zakres inwestycji nie zmienia sposób wykorzystania działki zainwestowania..
3. Zgodnie z art. 11 ust.4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed przedłożeniem w Starostwie Powiatowym projektu budowlanego inwestor zobowiązany jest do uzyskania w Starostwie Powiatowym w Myśliborzu warunków wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

IV. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dostęp terenu do drogi publicznej – z drogi powiatowej – dz. 62 obręb 0011 Osina, za zgodą właściciela drogi, jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 20, pkt 8 Ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych.
- 2) Woda – zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z wykorzystaniem istniejącego przyłącza,
- 3) Kanalizacja – odprowadzenie ścieków z wykorzystaniem istniejącego przyłącza,
- 3) Energia elektryczna – zaopatrzenie w energię z wykorzystaniem istniejącego przyłącza,
- 4) Zaopatrzenie w ciepło – z własnego źródła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- 6) Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami uzgodnić z właścicielami mediów.

V. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Teren objęty inwestycją znajduje się w otulinie Barliniecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego, w związku z tym:

1. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni i zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
2. W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt niezwłocznie należy powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w przypadku braku możliwości Burmistrza Miasta i Gminy,

VI. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

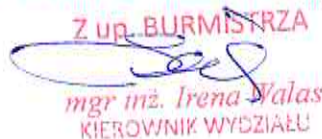
1. Z ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568): wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,

VII. Ustalenia dot. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

sporządził:
mgr inż. arch. **MAREK KONIKOWSKI**
upr. proj. Nr 1/86/Gw
do proj. architektury w zakresie pełnym
członek lubuskiej GIA nr LU-0094
10-08-2016

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik do
decyzji GKB.64305.1.2016.GK
z dnia 04.10.2016 o ustaleniu warunków
zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej
przez Burmistrza Miasta i Gminy Myślibórz

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Irena Walas
KIEROWNIK WYDZIAŁU

**Burmistrz Miasta i Gminy
Myślibórz**