

Nałęczów, dnia 2010-09-08

Znak: PP.7331/ 82 -4 /2010

Decyzja niniejsza jest ostateczna

Nałęczów dnia 8.04.2015r.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Z up. Burmistrza

Urszula Borkowska
BURMISTRZ

Na podstawie :

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.– Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),
- art.59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61, art. 63 ust.2 i 4, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
- § 3, § 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku

Gminy Nałęczów, ul. Lipowa 3, 24-150 Nałęczów

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie bazy gospodarki komunalnej, w skład której będzie wchodzić:

- budynek biurowy z częścią socjalną,
- budynek warsztatowo magazynowy wraz z garażami,
- miejsca postojowe,
- przebudowa infrastruktury technicznej

na działce nr ew. 39/1, położonej w Nałęczowie przy ul. Kolejowej – obręb Nałęczów Kolonia

uwzględniając:

1. Wymagania przepisów szczególnych, w tym:

- ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005r. Nr 167 poz. 1399 z późn. zm.),
- statutu uzdrowiska Nałęczów - Uchwała Rady Miejskiej Nr XXV/167/2009 w Nałęczowie z dnia 27 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 17 sierpnia 2009 roku Nr 94, poz. 2208),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz.1227 z późn. zm.),
- rozporządzenia Nr 4 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ogłoszone w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 27 kwietnia 2005 r., Nr 73, poz. 1525.

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).
2. Wymagania wynikające z uzyskanych zgodnie z art. 53 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnień, w tym :
- Ministra Zdrowia – postanowienie z dnia 11 sierpnia 2010 roku MZ-OZ-U-523-21891-(1)/MO/10;
 - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydziału Spraw Terenowych V w Kazimierzu Dolnym,
 - Starostwa Powiatowego w Puławach – postanowienie z dnia 17 sierpnia 2010 roku SR.6018.Uz/89/2010;
 - Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie – postanowienie z dnia 2 września 2010 r. ZDW-UDMdb-5422/287-2/2010.

Ustalam warunki zabudowy

dla działki nr ewid. 39/1 położonej w Nałęczowie przy ul. Kolejowej - obręb Nałęczów Kolonia w celu budowy bazy gospodarki komunalnej, w skład której będzie wchodzić:

- budynek biurowy z częścią socjalną,
- budynek warsztatowo magazynowy wraz z garażami,
- miejsca postojowe,
- przebudowa infrastruktury technicznej

1. **Nieprzekraczalne linie zabudowy** oznaczono na mapie syt.- wys. w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. **Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

2.1. **Zagospodarowanie terenu**

- 1) Obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej nr 826 (działka nr ew. 38) indywidualnym zjazdem według warunków określonych przez zarządcę drogi.
Zjazd z drogi wojewódzkiej nr 826 winien spełniać wymagania określone przepisami § 79 Rozporządzenia Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430) – szczegółowe warunki zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 826 który winien być zlokalizowany w oddaleniu od drogi gminnej w miejscu zapewniającym wymagany poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego należy uzyskać w ZDW w Lublinie ul. Turystyczna 7a.
- 2) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% działki budowlanej oznaczonej literami ABCD.
- 3) Obowiązuje zachowanie minimum 55% dla strefy B jako terenu zielonego. Po zainwestowaniu działki nr ew. 39/1 powierzchnia terenu zielonego w strefie B wyniesie 74,41 %.
- 4) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje
 - podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na warunkach, które określi Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Nałęczowie, w przypadku braku możliwości na włączenie do kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na własnej działce z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków lub zastosowanie przydomowej oczyszczalni ścieków ,

- podłączenie do sieci energetycznej na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Puławach,
- ogrzewanie paliwem ekologicznie czystym,
- podłączenie do sieci gazowej na warunkach, które określi Rejon Dystrybucji Gazu w Końskowoli,
- podłączenie do sieci telekomunikacyjnej na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci,
- odpady stałe należy gromadzić w odpowiednich pojemnikach i wywozić na komunalne wysypisko śmieci.

2.2. Rodzaj i funkcja zabudowy

Zabudowa biurowa i warsztatowo magazynowa z garażami.

3. Warunki kształtowania zabudowy:

1) Nieprzekraczalne granice zlokalizowania nowej zabudowy oznaczono na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

2) Budowa budynku biurowego z częścią socjalną:

- powierzchnia zabudowy do 700 m²,
- ilość kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
- geometria dachu – dach płaski,
- wysokość elewacji frontowej – liczona od poziomu terenu do gzymsu lub atyki - do 12,0 m,
- szerokość elewacji frontowej – do 16 m,

3) Budowa budynku warsztatowo magazynowego wraz z garażami:

- powierzchnia zabudowy do 1000 m²,
- ilość kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
- geometria dachu – dach płaski,
- wysokość elewacji frontowej – liczona od poziomu terenu do gzymsu lub atyki - do 9,0 m,
- szerokość elewacji frontowej – do 12 m,

4) Miejsca postojowe:

- ilość parkingów – min 5 miejsc postojowych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Projekt budowlany i zagospodarowania terenu muszą spełniać wymagania i ograniczenia wynikające z:

1) Potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 74 – 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), a w szczególności:

- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawianie szkód, w szczególności kompensację przyrodniczą.

- 2) Obowiązujących ustaleń form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
- 3) Obowiązujących przepisy zawarte w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1399 z późn. zm.),
- 4) Obowiązujących przepisów zawartych w ustawie z dnia 4 lutego 1994r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.),
- 5) Obowiązujących ustaleń wynikających z Rozporządzenia Nr 4 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ogłoszonego w Dz. U. Woj. Lub. z dnia 27 kwietnia 2005 r. Nr 73, poz. 1525)

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 5.1 Projekt budowlany powinien spełniać warunki techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 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 późn. zm.).
- 5.2 Przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 września 1998 r., w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998r. Nr 126, poz. 839).

6. Informacje dodatkowe:

- 6.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 6.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
- 6.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja nie została wydana.
- 6.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 6.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 6.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 6.7. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Puławach.
- 6.8. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor zobowiązany jest dołączyć:
 - 1) Cztery egzemplarze projektu budowlanego spełniającego warunki art. 34 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
 - 2) Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością.
 - 3) Decyzję o warunkach zabudowy.

7. Integralną częścią decyzji jest Załącznik Nr 1 – mapa w skali 1:1000 z naniesionymi uwarunkowaniami zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla terenu, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowany zakres inwestycji – budowa bazy gospodarki komunalnej, w skład której będzie wchodzić:

- budynek biurowy z częścią socjalną,
- budynek warsztatowo magazynowy wraz z garażami,
- miejsca postojowe,
- przebudowa infrastruktury technicznej na terenie działki nr ew. 39/1, w Nałęczowie przy ul. Kolejowej - obręb Nałęczów Kolonia.

Ze względu na położenie działki w strefie „B” ochrony uzdrowskiej obowiązują warunki wynikające ze Statutu Uzdrowska i ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego, na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Działki sąsiednie są zabudowane zabudową jednorodzinną i zagrodową.

Planowana inwestycja wpłynie pozytywnie na polepszenie wyglądu miasta Nałęczów, poprzez wyprowadzenie bazy gospodarki komunalnej na obrzeża miejscowości.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i z warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego zapewniono stronom udział w postępowaniu. Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie za pośrednictwem Burmistrza m. Nałęczowa, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż.arch. Katarzyna Świącicka – Brzozowska
Lubelska Okręgowa Izba Architektów LBO134

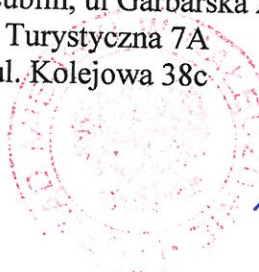

Załączniki:

1. Uwarunkowania zainwestowania terenu,
mapa skala 1:1000 – załącznik nr 1;
2. Załącznik nr 2;
3. Analiza zainwestowania terenu,
mapa skala 1:1000 – załącznik nr 3.

Otrzymują:

1. Gmina Nałęczów, 24-150 Nałęczów ul. Lipowa 3
2. Pan Andrzej Durakiewicz, 24-173 Markuszów ul. Lubelska 54
3. Pani Maria Durakiewicz, 24-173 Markuszów ul. Lubelska 54
4. PGE Dystrybucja LUBZEL Sp. z o.o. 20-340 Lublin, ul. Garbarska 21A
5. Zarząd Dróg Wojewódzkich, 20-207 Lublin ul. Turystyczna 7A
6. Pani Anna Dorota Wójciak, 24-150 Nałęczów ul. Kolejowa 38c
7. a/a


ds. arch. Katarzyna Świącicka – Brzozowska


BURMISTRZ

Andrzej Cwiek

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. 39/1 położonej w Nałęczowie przy ul. Kolejowej, obręb Nałęczów Kolonia

Wyniki analizy o której mowa w § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących warunków zabudowy terenu (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588):

Granice obszaru analizowanego

Załączona do wniosku mapa do celów opiniodawczych w skali 1: 1000 obejmuje obszar wystarczający do przeprowadzenia analizy istniejącego zagospodarowania terenu.

Funkcja

Działka nr ew. 39/1 leży w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Gabaryty i forma zabudowy

- 1) Działka nr ew. 39/1 – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym,
- 2) Działki nr ew. 39/2 i 40/2 sąsiadująca z działką nr ew. 39/1 od wschodu – zagospodarowane są pod rozdzielnie prądu,
- 3) Działka nr ew. 40/6 sąsiadująca z działką nr ew. 39/1 od południa– zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- 4) Działka nr ew. 38 sąsiadująca z działką nr ew. 39/1 od zachodu – droga wojewódzka,
- 5) Działka nr ew. 276 sąsiadująca z działką nr ew. 39/1 od północy – droga gminna.

Dostęp do drogi publicznej

Poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej, ul. Kolejowej (działka nr ew. 38).

Uzbrojenie terenu

Działka uzbrojona.

Linie zabudowy

Nieprzekraczalna przednia linia zabudowy od strony drogi wojewódzkiej – ul. Kolejowej - wyznaczono na odległość 8 m od krawędzi drogi.

Wielkość działki

Powierzchnia działki pozwala na zrealizowanie planowanej inwestycji. Udział terenów zielonych w strefie B wynosi obecnie 74,44 % powierzchni strefy. Po zainwestowaniu działki nr ew. 39/1 powierzchnia terenów zielonych w strefie B wyniesie 74,41 %.

Program inwestycji

Budowa bazy gospodarki komunalnej, w skład której będzie wchodzić:

- budynek biurowy z częścią socjalną,
 - budynek warsztatowo magazynowy wraz z garażami,
 - miejsca postojowe,
 - przebudowa infrastruktury technicznej,
- na terenie działki nr ew. 39/1, w Nałęczowie przy ul. Kolejowej - obręb Nałęczów Kolonia.

BURMISTRZ
Andrzej Cwiek