Boniewo, dnia 29.08.2017 r.

TIiRG.6730-26/2017

#####  DECYZJA

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 935), art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2017 poz. 1073 ze 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. z 2003 r. Nr 164, poz.1588)

po rozpatrzeniu wniosku Hurt-Detal Art. Spożywczo-Przemysłowe Karol Białeck reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Jacka Ziembińskiego, z dnia 21.07.2017 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą “ budowa budynku handlowo-usługowego, parkingu oraz zjazdu z drogi powiatowej na działce nr 140/3, obręb Boniewo”

**u s t a l a m**

#### DLA HURT-DETAL ART. SPOŻYWCZO-PRZEMYSŁOWE KAROL BIAŁECKI

#### WARUNKI ZABUDOWY

### DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

“ BUDOWA BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO, PARKINGU ORAZ ZJAZDU Z DROGI POWIATOWEJ NA DZIAŁCE NR 140/3, OBRĘB BONIEWO”

1. A. Rodzaj inwestycji.
	1. zabudowa usługowa
	2. Inwestycja pod nazwą “budowa budynku handlowo-usługowego, parkingu oraz zjazdu z drogi powiatowej ”

 **B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

 **wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej, –ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 940 m2
2. Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu objętego inwestycją - minimum 20% powierzchni działki;
3. Linia zabudowy:
4. **maksymalna nieprzekraczalna:** wyznaczona w odległości 6m od ul. Szkolnej (dz. nr 160 i dz. nr 94)
5. przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
6. Ustalenia dla budynku handlowo-usługowego:
	* 1. szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od linii zabudowy – maksymalnie 47m,
		2. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, rozumianej jako odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej dolnej krawędzi głównej połaci dachu lub do gzymsu – do 9m;
		3. geometria dachu:

- dach jednospadowy o spadku połaci dachowej do 180,

 2. Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

1. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
	1. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
	2. Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
	3. Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
	4. W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić art. 40 i 41 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo Wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
	5. Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
	6. Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
2. 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.

1. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
	1. dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr 160 i dz. nr 94) – projektowanym zjazdem, miejsca parkingowe – na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca parkingowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną lokalizowanej inwestycji;
	2. energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
	3. woda – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
	4. ścieki bytowe – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
	5. wody opadowe – do gruntu na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
	6. odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi;
	7. zaopatrzenie w ciepło – w razie zapotrzebowania z projektowanego indywidualnego źródła ciepła.
2. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
3. 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);
4. realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, cieplnej i środków łączności.
5. budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

**C. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (załącznik nr 2). Załączniki zostały sporządzone na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Boniewo w dniu 21.07.2017 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 1 sierpnia 2017 r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Do pisma o wszczęciu postępowania dołączono projekt decyzji celem zapoznania się.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Organ stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt. 5) wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2) wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy wykonał czynności, zgodnie z Rozporządzeniem 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.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany oraz przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Organ, w wyniku analizy stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

 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.

 Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzgodnienia ze Starostą w zakresie ochrony gruntów rolnych, z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

 Po uzyskaniu uzgodnień Kujawsko-Pomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, ul. Okrzei 74a, 87-800 Włocławek : postanowienie znak TEK 7323/BTW/0999/2017 z dnia 24.08.2017 r. Starosty Włocławskiego : postanowienie znak GGN.6123.607.2017 z dnia 25.08.2017 r. oraz Powiatowego Zarządu Dróg we Włocławki z/s w Jarantowicach, 87-850 Choceń postanowienie : znak PZD.TO.456.67.2017 z dnia 25.08.2017 r., orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wójt Gminy Boniewo w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

* inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
* dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej
* decyzji.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku , za pośrednictwem Wójta Gminy Boniewo w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000;
3. Załącznik Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Projekt przygotowała

Beata Horoszko-Makarska

architekt urbanista