Boniewo, dnia 10.06.2019 r.

TIiRG.6730 - 10/2019

##### DECYZJA

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2069) 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.2018 poz.1945)

po rozpatrzeniu wniosku Pana ------------------------------ z dnia 02.05.2019 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w z infrastrukturą techniczną w ramach istniejącego siedliska rolniczego na działce nr 36 położonej w obrębie Arciszewo, gmina Boniewo.”

**u s t a l a m**

#### DLA ………………………….

#### WARUNKI ZABUDOWY

### DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

“ BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO ORAZ BUDYNKU GOSPODARCZEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W RAMACH ISTNIEJĄCEGO SIEDLISKA ROLNICZEGO NA DZIAŁCE NR 36 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE ARCISZEWO, GMINA BONIEWO.”

1. Rodzaj inwestycji.
   1. Zabudowa zagrodowa.
   2. Inwestycja pod nazwą „budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną w ramach istniejącego siedliska rolniczego.”
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**
3. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

1. Powierzchnia zabudowy kubaturowej:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego -maksymalna powierzchnia zabudowy 130 m2,

- dla budynku gospodarczego - maksymalna powierzchnia zabudowy 40 m2,

1. Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu objętego inwestycją – minimalna 30% powierzchni terenu inwestycji,
2. Linia zabudowy:
3. **maksymalna nieprzekraczalna:** maksymalna nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 10 m od frontu działki,
4. przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.

4) Ustalenia dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od linii zabudowy – maksymalnie 14 m,

b) 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 – maksymalnie 3,5 m,

c) geometria dachu: dach dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 250 do 450, maksymalna wysokość kalenicy dachu do 9,0 m.

5) Ustalenia dla budynku gospodarczego:

a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od linii zabudowy – maksymalnie 10 m,

b) 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 – maksymalnie 4,0 m,

c) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o spadku połaci dachowych do 350, maksymalna wysokość kalenicy dachu do 5,0 m.

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 przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2019 r., poz. 125) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
   5. Nie należy odprowadzać wód i wód 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 gminnej (dz. nr 162) – istniejącym zjazdem**,**
   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 – 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.

1. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony 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 2018 r., poz. 1202). 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 02.05.2019 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 06.05.2019 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.

Obszar analizy wyznaczono na odcinku obejmującym działkę wnioskowaną oraz najbliższe działki zabudowane. W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 4, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 2-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla przedmiotowej inwestycji, teren nie wymaga zmiany gruntów rolnych na nierolne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Tym samym dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez dyplomowanego architekta.

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.

Załącznik do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.