

TIIRG.6730-1/2020

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Pani _____ z dnia 03.01.2020 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w istniejącym gospodarstwie rolnym na działce nr 100 w miejscowości Otmianowo, gm.Boniewo"

u s t a l a m

DLA

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

" BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO W ISTNIEJĄCYM GOSPODARSTWIE ROLNYM NA DZIAŁCE NR 100 W MIEJSCOWOŚCI OTMIANOWO, GM. BONIEWO"

A. Rodzaj inwestycji.

1. Zabudowa zagrodowa.
2. Inwestycja pod nazwą " budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w istniejącym gospodarstwie rolnym".

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) Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 200 m²
 - 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu objętego inwestycją – minimalna 30% powierzchni terenu inwestycji
 - 3) Linia zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna: wyznaczona w odległości 6 m od frontu działki
 - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
 - 4) Ustalenia dla budynku mieszkalnego jednorodzinne:
 - a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od linii zabudowy – maksymalnie 16 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, rozumianej jako odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej dolnej krawędzi głównej połaci dachu lub do gzymsu – maksymalnie 8,5 m,
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, maksymalna wysokość do kalenicy dachu 11 m.

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.

2. 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 2018 r., poz. 2268 ze zm.) 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.
3. 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.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) dostęp do drogi publicznej – do drogi publicznej (dz. nr 101) – istniejącym 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 – do przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - 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.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
- 1) 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);
 - 2) 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, ciepłej i środków łączności.
 - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
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). 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 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 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 03.01.2020 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 08.01.2020 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.

Pismem znak: TliRG.6730-1/2020 z dnia 29.01.2020 r., zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przesłano do Zarządu Zlewni we Włocławku oraz Starosty Włocławskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych.

W ustawowym terminie nie otrzymano uzgodnienia Starosty Włocławskiego - uznaje się za milczące uzgodnienie projektu decyzji. Po otrzymaniu uzgodnienia Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: WA.ZPU.7.611.123.2020.KZ z dnia 10.02.2020 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 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

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.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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.

Otrzymują:

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe we Włocławku
- nie pobrała opłaty skarbowej na podstawie art. 2. ust. 1. pkt. 2. lit. ... ustawy z dnia 15 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz.U. Nr 225. poz. 1635/

Wójt
mgr inż. Marek Klimkiewicz