

Będzino, dnia 17 października 2012 r.

PP.6730.110.2012

DECYZJA NR 17/2012 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zmianami);

Po rozpoznaniu wniosku złożonego przez:

- Biuro Projektowo-Usługowe inż. Zdzisław Baranowski, ul. Grunwaldzka 6, 75-241 Koszalin z dnia: 23.08.2012 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji:

- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor: **Biuro Projektowo-Usługowe inż. Zdzisław Baranowski,
ul. Grunwaldzka 6, 75-241 Koszalin**

Przedmiot inwestycji: **Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

Lokalizacja inwestycji: **Strzeżenice dz. nr 156/12, obręb Strzeżenice, gmina Będzino**

1. Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy:

a) Rodzaj zabudowy:

- mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca;

b) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania budynku – zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu – parkingi, komunikacja piesza i jezdna, zieleń, mała architektura, ogrodzenie, infrastruktura techniczna (przyłącza i instalacje zewnętrzne zalicznikowe wg pkt 2d), zabudowa.

2. Ustalenia dot. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:

- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy z działką nr 156/11 w odległości 6,0m. oraz w odległości od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 165 (działka nr 228/1) w odległości 10,0m, wg załącznika graficznego; od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – do 18,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do okapu) – do 6,0m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej kalenicy lub wierzchołka zbiegu połaci dachowych) – do 9,0m;
- geometria dachu:
 - układ połaci – dwuspadowy, wielospadowy;
 - kąt nachylenia połaci – od 25° do 45°;
 - jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci;
 - możliwość lokalizacji lukarn dachowych;
 - główna kalenica usytuowana – równolegle lub prostopadle do frontu działki.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zmianami);
- teren inwestycji znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zakazy wprowadzone uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego NR XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 66, poz. 1804) oraz zmianą niniejszej uchwały nr XXXIV/408/09 z dnia 22 grudnia 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 10, poz. 196);
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000.

Ponadto po rozważeniu rodzaju, parametrów, cech i skali przedmiotowej inwestycji w związku z art. 96 ust.1 w powiązaniu z art. 72 ust. 1 pkt 3, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami) stwierdza się brak potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000;

- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397). Zgodnie z par. 3 ust. 1 ppkt 53b tiret 1, powierzchnia przedmiotowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z określeniem zawartym w niniejszym rozporządzeniu jest mniejsza niż 0,5ha;
- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowa działka obejmuje grunty rolne klasy RIVa i zgodnie z art. 11 ust. 1-4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 ze zmianami) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolniczej.

Grunty na przedmiotowym terenie nie wymagają zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ze względu na występowanie użytków rolnych klas innych niż I-III.

c) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- sposób zaopatrzenia w wodę – z własnego ujęcia wody, studni kopanej, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji infrastruktury komunalnej, docelowo z sieci wodociągowej;
- sposób odprowadzenia ścieków – do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków przeznaczonej do obsługi wyłącznie przedmiotowej inwestycji, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji infrastruktury komunalnej, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – wg indywidualnego rozwiązania projektowego zgodnego z przepisami odrębnymi;
- sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z art. 29, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145), z możliwością odprowadzenia na przyległy teren nieutwardzony objęty wnioskiem;
- sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia;
- dostęp do drogi publicznej – zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej, dz. nr 228/1, poprzez dz. nr 156/11;
- wymagana ilość miejsc parkingowych – minimalnie jedno miejsce parkingowe lub garażowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 ze zmianami), inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.

f) Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ujętego w „Studium ochrony przeciwpowodziowej. Region bilansowy 15.”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 156/12 w obrębie Strzeżenice;

Granice działki oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

4. Część graficzna niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Wniosek Pana Zdzisław Baranowski został rozpatrzony na podstawie art. 59 ust 1 i 2 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z

powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotowa decyzja na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została uzgodniona z:

- 1) Wydziałem Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa w Starostwie Powiatowym w Koszalinie – postanowienie z dnia 02.10.2012 r. znak sprawy OŚ.6123.410.2012.JR;
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie – postanowienie z dnia 08.10.2012 r. znak sprawy ZZDW-3.TM-407/322/12

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości.
2. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2, Wójt Gminy Będzino stwierdza w trybie art. 162 par. 1 pkt 1 KPA wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- 1) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.
- 2) Analiza i wyniki analizy, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy)
 - część tekstowa
 - część graficzna

Z up. WÓJTA
Henryk Lubocki
Zastępca Wójta

Otrzymują:

- 1) Biuro Projektowo-Usługowe inż. Zdzisław Baranowski, ul. Grunwaldzka 6, 75-241 Koszalin
- 2) a/a, MD (tel. 94-31-62-540)

Do wiadomości bez załączników otrzymują:

- 1) wg rozdzielnika

INFORMACJA

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- prawomocną decyzję o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 34 ustawy Prawo Budowlane, projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, a jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania robót budowlanych.

Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133)

