

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 15/2016

Na podstawie art. 4 ust 2, pkt 2, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.03.2016 r.
złożonego przez P. Zenona Giwojno
Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego
działającego w imieniu Gminy Czaplinek
ul. Rynek 6, 79-550 Czaplinek

w oparciu o:

- postanowienie Starosty Drawskiego nr OS.673.63.2016.JC z dnia 26 kwietnia 2016 r. (wpł. do urzędu 28.04.2016 r.)
- postanowienie nr 257.2016.K Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak spr. ZN.K.5151.24.2016.MB z dnia 27 kwietnia 2016 r. (wpł. do urzędu 28.04.2016 r.)

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na działce nr ew. 71/9 obręb Kołomąt

położonej w Kołomacie- gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej wewnętrznej i zewnętrznej.

na zasadach szczegółowych określonych w decyzji
oraz w części graficznej, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej wewnętrznej i zewnętrznej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**2.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związany z zabudową mieszkalną jednorodzinną.

2.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- linię zabudowy dla planowanego zamierzenia wyznacza się jako nieprzekraczalną zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 20%;
- wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2- w tym poddasze użytkowe;
- szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 14,0m (tolerancja 20%);
- wysokość elewacji frontowej projektowanych budynków, liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do okapu dachu, musi mieścić się w przedziale 2,5-5,0m.;
- dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachu, mieszczących się w przedziale od 15° do 45°;
- wysokość do kalenicy dachu projektowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m;
- zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

2.3 Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi oraz warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; - Inwestor przed rozpoczęciem innego niż rolnicze użytkowanie gruntów rolnych w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 j.t. ze zmianami) powinien wyłączyć, przeznaczone pod inwestycję grunty rolne z produkcji rolniczej.
- b) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 1996r. Nr 27, poz. 96 ze zmianami), w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.
- c) teren inwestycji podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami): przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze objętym ochroną z zakresu „Natura 2000”- „Ostoja Drawska”, obszar Natura 2000 Jeziora Czaplineckie, obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Drawskie”, Drawski Park Krajobrazowy,
- d) zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- e) zabrania się :
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych ;
 - zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem działki nr 71/9;
- f) na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) organ przed wydaniem decyzji rozważył i ustalił że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar „Natura 2000”.
- g) na podstawie § 2 i § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010 r. z późn. zmianami) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

2.5 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) układ komunikacyjny zapewniony jest w oparciu o zjazdy z drogi publicznej na działce nr 6 na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi;
- 2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną –przylączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę –przylączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych –do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne;
 - d) odprowadzanie wód opadowych – na terenie własnym- w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
 - e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła opartego na paliwach takich jak: gaz , energia elektryczna, olej ; alternatywnie - zastosowanie systemu grzewczego z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej w postaci kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.; dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów .
 - f) unieszkodliwianie odpadów stałych – należy zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zorganizowany odbiór przez wyspecjalizowaną firmę.

2.6 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zapewnić należy odpowiednie warunki ochrony interesów osób trzecich, w szczególności:

- a) inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- b) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.
- c) inwestycja nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
- e) inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku 1/1 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

P. Zenon Giwojno, działający w imieniu Gminy Czaplinek z siedzibą przy ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek w dniu 08.03.2016r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na działce nr 71/9 obręb Kołomąt, gmina Czaplinek.

Działka określona w decyzji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zmianami).

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zmianami) oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), wykazała, iż wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowana na podstawie złożonego wniosku, z zachowaniem warunków ustalonych decyzją.

Parametry określone w decyzji, zgodne są z wnioskiem Inwestora.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta Czaplinek, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118, ze zmianami).

Załączniki:

- 1) Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;



[Signature]
Z up. Burmistrza Czaplinka
Zbigniew Dudor
Zastępca Burmistrza Czaplinka

Otrzymują Strony Postępowania:

1. Gmina Czaplinek, ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek – p. Zenon Giwojno
2. a/a.

projekt decyzji sporządził

mgr inż. arch. Tomasz Wołanin

