

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 61/2016

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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zmian.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23),

w uzgodnieniu z:

- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim – postanowienie OS.673.151.2016.JC z dnia 20 września 2016 r. (wpł. do urzędu 22.09.2016 r.),
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie – postanowienie nr 654.2016.K z dnia 10 października 2016 r. (wpł. do urzędu 11.10.2016 r.),
- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie- postanowienie ZZDW-3/KM/407/353/16 z dnia 21 września 2016 r. (wpł. do urzędu 23.09.2016 r.),
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych I w Złocieńcu,
- Zachodniopomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Drawsku Pomorskim

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.08.2016 r. złożonego przez **Pana Marka Młynarczyka - Kierownika Referatu Inwestycji i Budownictwa w Urzędzie Miejskim w Czaplinku, działającego w imieniu Gminy Czaplinek, ul. Rynek 6, 79-550 Czaplinek**

ustalam
WARUNKI ZABUDOWY
na działce nr ew. 44/9 obręb Kołomąt, gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych

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

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych.

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:

- a) linię zabudowy dla planowanego zamierzenia wyznacza się jako nieprzekraczalną zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 30%;
- c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2- w tym poddasze użytkowe;
- e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego nie może przekraczać 20,0 m (tolerancja 20%);
- f) wysokość elewacji frontowej projektowanego budynku, liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do okapu dachu, musi mieścić się w przedziale 2,5-6,0m.;

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę – przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci; dopuszcza się studnię do głębokości 30m;
- 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. Marek Młynarczyk- Kierownik Referatu Inwestycji i Budownictwa działający w imieniu Gminy Czaplinek z siedzibą przy ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek w dniu 16.08.2016r.. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na działce nr 44/9 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 przestrzennym (Dz.U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

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 (Dz.U. z 2016 poz. 778 ze zm.) 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