

DECYZJA Nr 27/2018
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 23 maja 2018 r. złożonego przez Pana Andrzeja Nalazek oraz Pana Cezarego Piotrowskiego, reprezentujących Spółdzielnię Mieszkaniową „ENERGETYK” w Gródku, z siedzibą przy ul. Wędkarskiej 3, 86-140 Drzycim, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garaży na samochody osobowe, na działce nr 216, położonej w miejscowości Gródek, obręb Gródek, gmina Drzycim

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - wg art. 53 pkt. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie garaży na samochody osobowe, na działce nr 216, położonej w miejscowości Gródek, obręb Gródek, gmina Drzycim, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa garaży na samochody osobowe - w zabudowie gospodarczo-garażowej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa garaży na samochody osobowe – 30 sztuk, jednokondygnacyjne, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 480.0 m².
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m.
 - maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – 4,0 m,
 - dach – jedno, dwuspadowy o spadku połaci dachowych do 25°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%.
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),

- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

- obowiązują ustalenia dla Wdeckiego Parku Krajobrazowego,

- obowiązują ustalenia dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009,

- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,

- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,

- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,

- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,

- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Drzycim,

- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej,

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,

- odprowadzanie wód opadowych – do gruntu na terenie własnej działki,

- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obsługa komunikacyjna – istniejącym i projektowanym zjazdem z drogi gminnej,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 23 maja 2018 r. Pan Andrzej Nalazek oraz Pan Cezary Piotrowski, reprezentujący Spółdzielnię Mieszkaniową „ENERGETYK” w Gródku, z siedzibą przy ul. Wędkarskiej 3, 86-140 Drzycim, wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Drzycim w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garaży na samochody osobowe, na działce nr 216, położonej w miejscowości Gródek, obręb Gródek, gmina Drzycim.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Drzycim pismem z dnia 30.05.2018 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 7 i 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Drzycim pismem z dnia 11.07.2018 r. zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania żądań w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w przedmiotowej sprawie.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, ul. Jagiellońska 3, 85-950 Bydgoszcz, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Drzycim w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



WOJTA
mgr Waldemar Męczyński

Załączniki:

1) załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) załącznik graficzny do analizy decyzji – mapa w skali 1:500,

3) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500.

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK” w Gródku, ul. Wędkarska 3, 86-140 Drzycim.
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Drzycim.
3. Urząd Gminy Drzycim.

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drzycim, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/137/2001 Rady Gminy Drzycim z dnia 24 kwietnia 2001 r., Wójt Gminy Drzycim stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 216 o powierzchni 1,3454 ha, stanowiącą tereny mieszkaniowe. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Gródek, obręb Gródek, gmina Drzycim.

WÓJT
mgr Waldemar Marzyński

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1- 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej działki, w miejscowości Gródek, gmina Drzycim,
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie do celów opiniodawczych w skali 1:500 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

4. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dopuszcza się budowę garaży na samochody osobowe – 30 sztuk, jednokondygnacyjne, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 480,0 m²,
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m,

- 3) maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – 4,0 m,
- 4) dach – jedno, dwuspadowy o spadku połaci dachowych do 25°,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

WOJT
mgr Włodzisław Dłubczyński