

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1257) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego **19 czerwca 2018 r.**, dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** na działce oznaczonej geodezyjnie nr **354/29** położonej w **Miroslawcu w rejonie ul. Sprzymierzonych w jednostce ewidencyjnej 321703_4, Miroslawiec – Miasto, obręb M. Miroslawiec (0001)**

ustalam

dla wnioskodawcy – Państwa Agaty i Bartłomieja Bobowskich zamieszkałych w Czaplinku przy ul. Lipowej 27, 78-550 Czaplinek.

1. Rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 2.1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 2.1.1. linia zabudowy:
 - 2.1.1.1 maksymalna nieprzekraczalna – wyznaczona w odległości 6m od frontu działki,
 - 2.1.2. powierzchnia zabudowy: ustala się maksymalnie 250m²,
 - 2.1.3. szerokość elewacji frontowej: ustala się maksymalnie 16m,
 - 2.1.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu: maksymalnie 4,5m,
 - 2.1.5. geometria dachu: dach wielospadowy o spadku od 25⁰ do 45⁰, maksymalna wysokość do kalenicy dachu 8,5m;
 - 2.2. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 2.2.1. stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 21),
 - 2.2.2. inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71),
 - 2.2.3. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) organ przed wydaniem decyzji, rozważył i ustalił, że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Miroslawiec";
 - 2.3. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
 - 2.4. warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
 - 2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 2.5.1. sieć energetyczna – do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
 - 2.5.2. sieć wodociągowa – z własnego ujęcia głębinowego o głębokości mniejszej niż 100 m,
 - 2.5.3. kanalizacja sanitarna – do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
 - 2.5.4. odprowadzenie wód deszczowych – na teren własnej działki,
 - 2.5.5. odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2.6. warunki obsługi w zakresie komunikacji – do drogi gminnej (dz. nr 371/4) przez drogę wewnętrzną działkę 354/42 – projektowanym zjazdem,

- 2.6.1. miejsca postojowe – bez zmiany;
- 2.7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - 2.7.1. zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - 2.7.2. zachować przepisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego;
- 2.8. warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.
- 3. Linie rozgraniczające inwestycji oznaczono na urzędowej kopii mapy w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19 czerwca 2018 r. wnioskodawca złożył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy terenu dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) organ przed wydaniem decyzji, rozważył i ustalił, że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Miroslawiec".

Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny.

Decyzja została opracowana przez: mgr inż. arch. Beatę Horoszko-Makarską.

Ustalenie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ spełnione są warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej,
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób zapewniający kontynuację funkcji.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie w terminie czternastu dni od daty doręczenia 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.

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi – załącznik do decyzji,
2. Wyniki analizy,
3. Mapa w skali 1:1000 - część graficzna do załącznika nr 2.

*Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2, ust. 1, pkt 2 ustawy o opłacie
skarbowej z dnia 16 listopada
2006 r. (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 1827)*

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
 - 1) Pani Agata Bobowska, ul. Lipowa 27, 78-550 Czaplinek;
 - 2) Pan Bartłomiej Bobowski, ul. Lipowa 27, 78-550 Czaplinek.
2. Strony w postępowaniu (rozdzielnik w aktach sprawy).
3. Burmistrz Mirosławca (a/a).



Beata Horoszko-Makarska
architekt i urbanista
członek ZOUI nr ul. Z-344