

DECYZJA Nr 39/2009 o warunkach zabudowy

Na podstawie art.59 ust.1, art.61 ust.1, art.64, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami] oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego [tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz.1071 z późniejszymi zmianami] po rozpatrzeniu wniosku Pana Marka Krzysicy – Prezesa Zarządu firmy DOM DLA CIEBIE sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Inspektowej 14a, złożonego w dniu 04 lutego 2009 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 44 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi na działkach nr: 30/43 – 30/86 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną [w tym sieci i przyłącza wodociągowe, sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci i przyłącza energetyczne – na terenie działek nr: 30/40–30/86, przepompownia ścieków (dz.nr 30/41) i stacja transformatorowa 15/0,4 kV (dz.nr 30/42)], budowie drogi wewnętrznej na terenie działki nr 30/40 w Mierzynie i po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

USTALAM

**na rzecz firmy DOM DLA CIEBIE sp. z o.o.
z siedzibą w Szczecinie przy ul. Inspektowej 14a**

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie:

- 1) zespołu czterdziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z garażami wbudowanymi na terenie działek nr: 30/43 – 30/86,**
 - 2) wewnętrznej drogi dojazdowej na terenie działki nr 30/40**
 - 3) przepompownia ścieków na terenie działki nr 30/41,**
 - 4) stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie działki nr 30/42,**
 - 5) niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budynkami, w tym:**
 - a) sieci i przyłącza wodociągowe na terenie działek nr: 30/40, 30/43–30/86,**
 - b) sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej na terenie działek nr: 30/40, 30/41, 30/43–30/86,**
 - c) sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej na terenie działek nr: 30/40, 30/43–30/86,**
 - d) sieci i przyłącza energetyczne na terenie działek nr: 30/40 – 30/86,**
- położonych w obrębie ewidencyjnym Mierzyn 1, gm.Dobra [woj.zachodniopomorskie].**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, max. dwie kondygnacje nadziemne [w tym jedna w dachu stromym]
 - b) wielkość powierzchni [dla działek nr 30/43 – 30/86]:
 - zabudowy – max.25%,
 - biologicznie czynnej – 50%;
 - c) linia zabudowy:
 - obowiązująca – w odległości 5,0m od wewnętrznej drogi dojazdowej (dz. 30/40) – dla zabudowy planowanej na terenie działek nr: 30/43-30/85,
 - obowiązująca dla zabudowy realizowanej na terenie działki nr 30/86 – jako przedłużenie linii zabudowy ustalonej dla terenu działki nr 30/63,
 - nieprzekraczalna od strony ul.Lubieszyskiej – w odległości 9,0m od granicy z działką drogową drogi krajowej [dz.nr 363]- zgodnie z linią zabudowy budynku usytuowanego na terenie działki nr 30/7,
 - nieprzekraczalna w odległości 8,0m od granicy z działką nr 30/39,
 - d) szerokość elewacji frontowej – max. 19,0m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki [wysokość okapu] – max. 4,5m;
 - f) ustalą jednakową geometrię dachu:
 - dach dwuspadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu – w granicach: 35° - 45°,
 - wysokość głównej kalenicy – max. 8,0m,
 - układ głównej kalenicy zabudowy równoległy do obowiązującej linii zabudowy;
- 2) Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami], a w szczególności:
 - a) zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działce sąsiedniej;
 - b) wysokość pomieszczeń winna być zgodna z art.72;
 - c) wyposażenie pomieszczeń winno odpowiadać określonym funkcjom pomieszczeń;
 - d) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy spełnić wymogi działu VI.
- 3) Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115] – minimalna odległość obiektów kubaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej na terenie zabudowanym wynosi 10,0m.
- 4) Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz.1133 z późniejszymi zmianami].

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Dla planowanej inwestycji obowiązuje zachowanie warunków, wynikających z art. 29 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019].
- 2) Zabudowa mieszkaniowa winna być usytuowana poza strefą szkodliwego oddziaływania istniejącej na terenie inwestycji napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
- 3) W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4) W zakresie melioracji Inwestor ma obowiązek:
 - a) prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich,

- b) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- 5) Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren, na którym realizowana będzie inwestycja, a do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.
 - 6) Dla zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, w przypadku natrafienia na takowe, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.
 - 7) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie z produkcji rolnej gruntu objętych niniejszą decyzją - zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami].
 - 8) W przypadku powstania zmiany użytku w działce powodujące zmianę danych ewidencyjnych, należy zgłosić ten fakt w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Policach w terminie 30 dni od powstania tych zmian – zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 240 poz.2027 z późniejszymi zmianami].

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Część terenu inwestycji objęta jest ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych.
- 2) Właściciel/Inwestor terenu objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego zobowiązany jest spełniać wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz.1568 z późniejszymi zmianami]:
 - a) obowiązuje uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora/Właściciela;
 - c) rozpoczęcie prac ziemnych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Planowany odcinek sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków [Tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami].
- 2) Wody opadowe z terenu planowanej inwestycji należy odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, przebiegającej przez wnioskowany teren. W przypadku wystąpienia kolizji planowanej zabudowy z istniejącą siecią kanalizacji deszczowej należy dokonać jej przełożenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 3) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy dnia 20 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci [Dz. U. z 2005 r. Nr 2, poz.6].
- 4) Odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na zorganizowane składowisko odpadów.
- 5) Projekt budowlany przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgodnienia Dokumentacji Projektowych przy Starostwie Powiatowym w Policach – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 2 kwietnia 2001 r., w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej [Dz.U. Nr 38, poz. 455 z 2001 r.].

- 6) Obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy odbywać się będzie z drogi gminnej położonej poza obszarem objętym wnioskiem oraz poprzez drogę wewnętrzną realizowaną na terenie działki nr 30/40.
Na wniosek właściciela lub zarządcy drogi wewnętrznej (dz. 30/40) zarządca drogi gminnej określi w drodze decyzji administracyjnej miejsce lokalizacji zjazdu indywidualnego oraz jego parametry techniczne.
- 7) Na terenie inwestycji należy zaprojektować miejsca postojowe w ilości min.2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny [w tym miejsca garażowe].
- 8) Dla planowanej inwestycji obowiązują również przepisy ppoż.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich i nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości, a w szczególności nie może ograniczyć dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
- 2) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz obowiązującą linię zabudowy wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 04 lutego 2009 r. Pan Marek Krzysica – Prezes Zarządu firmy DOM DLA CIEBIE sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Inspektowej 14a, złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 44 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi na działkach nr: 30/43 – 30/86 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną [w tym sieci i przyłącza wodociągowe, sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci i przyłącza energetyczne – na terenie działek nr: 30/40–30/86, przepompownia ścieków (dz.nr 30/41) i stacja transformatorowa 15/0,4 kV (dz.nr 30/42)], budowie drogi wewnętrznej na terenie działki nr 30/40 w Mierzynie.

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami], następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami]:

- 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wyżej wymienionych warunków.

Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania przeanalizowano w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, określono zgodnie z rozporządzeniem 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].

Zgodnie z § 9 ust.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], wyniki przeprowadzonej analizy stanowią załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Stwierdzam, że warunki, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 tej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami], zostały spełnione.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy Stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich [art.63 ust.2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym].

Zgodnie z przepisem art.63 ust.4 Ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Przeniesienie niniejszej decyzji na rzecz innej osoby, jest możliwe jedynie, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wójt Gminy stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Ostemplowany i ponumerowany załącznik nr 1 i 2 dołączony są tylko do egzemplarza Wnioskodawcy i archiwalnego.

Otrzymują:

1. „DOM DLA CIEBIE” Sp. z o.o.
2. Pani Elżbieta Kojalowicz - Bethke

