

RG.6730.430.2012

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2, pkt 2 tejże ustawy, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588 z zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku: Pani Eugenii Lisieckiej, ul. aleja Lipowa, 87-126 Obrowo, z dnia 07.11.2012 r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku wolnostojącego służącego do prac związanych z napełnianiem pojemników aerozoli gazem oraz budowa 6 zbiorników naziemnych na działce nr 152/1,152/2 w miejscowości Obrowo, gm. Obrowo.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

budowa budynku wolnostojącego oraz zbiorników naziemnych.

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

2.1. Ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1.1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) oraz przepisami wykonawczymi do w/w ustawy.

2.1.2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2.1.3. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikające z przeprowadzonej analizy w zakresie:

- a) funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa przemysłowa, budynek parterowy, wolnostojący,
- b) linii zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dotyczącą głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, krużganków, podcieni, garażu, wiatrolapu – jak na załączniku graficznym nr1 do decyzji,
- c) szerokość elewacji frontowej: max. 5m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: wysokość do okapu max.3,3m od projektowanego poziomu terenu,
- e) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°, wysokość głównej kalenicy max. 5,3m od projektowanego poziomu terenu,
- f) wskaźnik wielkości powierzchni czynnej biologicznie: min 60% powierzchni działki.
- g) Zbiorniki naziemne 6 sztuk o poj. 6,7m³ każdy

2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) inwestycja nie może wywierać negatywnego wpływu na środowisko,
- b) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane – Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami).

2.3. Dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: działka nie jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

2.4. Obsługi infrastruktury technicznej:

- a) adaptacja i rozbudowa istniejących na terenie działki sieci infrastruktury technicznej,
- b) obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi poprzez istniejący zjazd.

2.5. Ochrony interesów osób trzecich: należy spełnić wymagania dotyczące poszanowania interesu osób trzecich, w szczególności ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
- c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczone literami A-D - jak na załączniku graficznym nr 1 do decyzji.

4. Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. Nr 80,poz.717):

4.1. Działka zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.2. Działka nr 152/2, 152/1, posiada dostęp do drogi, istniejącym zjazdem

4.3. Teren wyposażony jest w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji.

- 4.4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na powierzchnię działki 1,1482ha (klasa gruntów – Ba).
- 4.5. Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych i może nastąpić po uprzednim wydaniu decyzji o warunkach zabudowy.

5. Informacje dodatkowe.

- 5.1. Zgodnie z treścią art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 5.2. Zgodnie z treścią art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

UZASADNIENIE

1. Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na budowie budynku wolnostojącego służącego do prac związanych z napełnianiem pojemników aerozoli gazem oraz budowa 6 zbiorników naziemnych na działce nr 152/1,152/2 w miejscowości Obrowo, gm. Obrowo, wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
2. Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717).
3. Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.
4. W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717).

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia.
2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek w Starostwie Powiatowym w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy. Do wniosku należy dołączyć:
- 1) projekt budowlany w 4 egzemplarzach, wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi,
 - 2) właściwe rozstrzygnięcie w sprawie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej uzyskane w Starostwie Powiatowym,
 - 3) dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - 4) decyzję o warunkach zabudowy,
 - 5) specjalistyczną opinię, o której mowa w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane,
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:
- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Oplata skarbową w wysokości 107 zł na podst. Ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225 poz. 1635 z 16 listopada 2006r.).



Z up. Wojta,
Sekretarz Gminy
mgr Mirosława Mosińska

Załącznik :

1. Załącznik graficzny nr1 do decyzji o warunkach zabudowy.

Otrzymują :

1. Eugenia Lisiecka, ul. Aleja Lipowa, 87-126 Obrowo,
2. A/a