Boniewo, dnia 29.09.2017 r.

TIiRG.6730-29 /2017

##### PROJEKT DECYZJI

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U z 2017 r. poz. 1073) art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2017 poz. 1073 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Pana …………………….. zamieszkałego w miejscowości ………………… z dnia 06.09.2017 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą “rozbudowa gospodarstwa hodowli drobiu o dwa kurniki wraz z niezbędną infrastrukturą w istniejącym gospodarstwie rolnym na działce nr 134/1 w miejscowości Sułkówek, gm. Boniewo”

**u s t a l a m**

#### DLA WALDEMARA KOWALSKIEGO

#### WARUNKI ZABUDOWY

### DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

ROZBUDOWA GOSPODARSTWA HODOWLI DROBIU O DWA KURNIKI WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ W ISTNIEJĄCYM GOSPODARSTWIE ROLNYM NA DZIAŁCE NR 134/1 W MIEJSCOWOŚCI SUŁKÓWEK, GM. BONIEWO

1. A. Rodzaj inwestycji.
	1. Zabudowa zagrodowa
	2. Inwestycja pod nazwą “rozbudowa gospodarstwa hodowli drobiu o dwa kurniki wraz z niezbędną infrastrukturą w istniejącym gospodarstwie rolnym”

**B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej, – dla każdego z budynków kurników -maksymalnie 2180m2
2. Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu objętego inwestycją - minimum 30% powierzchni działki;
3. Linia zabudowy:
4. nie ustala się inwestycję należy realizować w obrębie ograniczonym liniami rozgraniczającymi oznaczonego A, B, C, D
5. przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
6. Ustalenia dla budynku kurnika:
	* 1. szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od linii zabudowy – dla każdego z budynków kurników - maksymalnie 10m
		2. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, rozumianej jako odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej dolnej krawędzi głównej połaci dachu lub do gzymsu – dla każdego z budynków kurników - max 3,5 m;
		3. geometria dachu: dla każdego z budynków kurników - dach dwuspadowy o spadku połaci do 350 maksymalna wysokość do kalenicy 4m

 2. Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

1. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
	1. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
	2. inwestycja 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) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzaju 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).
	3. Wójt Gminy Boniewo Decyzją z dnia 25 lipca 2017 r. nr TliRG 6220-4/2016 ustalił warunki realizacji przedsięwzięcia po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji
	4. Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
	5. Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
	6. W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić art. 40 i 41 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo Wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1121) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
	7. Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
	8. Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
2. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
	1. dostęp do drogi publicznej – do drogi publicznej – istniejącym zjazdem, miejsca parkingowe – bez zmiany
	2. energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
	3. woda – z istniejącego przyłącza,
	4. ścieki bytowe – do istniejącej oczyszczalni ścieków
	5. wody opadowe – do gruntu na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
	6. odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi;
	7. zaopatrzenie w ciepło – w razie zapotrzebowania z projektowanego indywidualnego źródła ciepła.
2. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
3. decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
4. realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, cieplnej i środków łączności.
5. budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

1. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Boniewo w dniu 06.09.2017 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia ……………..r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Do pisma o wszczęciu postępowania dołączono projekt decyzji celem zapoznania się.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy Wójt dokonał 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.

Organ stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt. 5) wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2) wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy wykonał czynności, 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 planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany oraz przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Organ, w wyniku analizy stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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 oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

 Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

 Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzgodnienia ze Starostą w zakresie ochrony gruntów rolnych

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem 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.

Wójt Gminy Boniewo w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

* inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
* dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej 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.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w ……, za pośrednictwem Wójta Gminy Boniewo w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.