

55
Kurzętnik, dnia 25 września 2017r.

**DECYZJA Nr 90/2017
O WARUKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) i art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.08.2017 r. złożonego przez:

Gminę Kurzętnik

ul. Grunwaldzka 39 13 – 306 Kurzętnik,

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce nr 1662/5 obr. Kurzętnik, gm. Kurzętnik.

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

dla zamierzenia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce nr 1662/5 obr. Kurzętnik, gm. Kurzętnik.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa do pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - powierzchnia zabudowy budynku każdego budynku – do 650,0m²
 - szerokość elewacji frontowej każdego budynku – do 45,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do jej gzymsu lub attyki dla każdego budynku – do 24,0 m,
 - wysokość każdego budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu budynku dla każdego budynku - do 24,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy do frontu działki każdego budynku – prostopadły lub równoległy,
 - geometria dachu każdego budynku – dach dwu- lub wielospadowy o kącie spadku połaci dachowych do 35°
 - pokrycie dachu każdego budynku dachówką ceramiczną, papą, blachodachówką, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na

działkach sąsiednich, zakaz stosowania kolorów tzw. buraczkowego i niebieskiego, jak też innych barw jaskrawych: jaskrawozielonego, żółtego itp.,

- minimalna liczba miejsc postojowych dla całego zamierzenia – 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie,
- architekturę projektowanych inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
- elewacje w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki;
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się, jednakże powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane w tym budynki oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia nie przekroczy 0,50ha.
- 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 (tj. Dz. U. z 2015 poz. 1422),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- W związku z wnioskiem inwestora całkowita powierzchnia inwestycji nie przekroczy 0,50ha inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- planowana inwestycja leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy” – należy przestrzegać zasad zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 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, przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – przyłącze do sieci wodociągowej,
- ogrzewanie obiektu – projektowane, z indywidualnego źródła ciepła, lub z sieci gazowej,

- odprowadzanie ścieków bytowych – przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich.

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

- linię zabudowy od drogi publicznej: zgodnie z załącznikiem graficznym,
- linię zabudowy od pozostałych granic działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- linię zabudowy od granicy lasu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

W dniu 10.08.2017 r. Gmina Kurzętnik, ul. Grunwaldzka 39, 13 – 306 Kurzętnik wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Kurzętnik o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce nr 1662/5 obr. Kurzętnik, gm. Kurzętnik.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Kurzętnik nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której sporządzenie powierza się uprawnionej osobie zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Arkadiusz Zaleski związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurzętnik (przyjętego uchwałą Nr LV/341/14 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia z 7 listopada 2014r.) Wójt Gminy Kurzętnik stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego:

- a) zgodnie z art. 10 i art. 61 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie,
- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

- c) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z organami właściwymi w sprawie obszarów objętych ochroną przyrody ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
 - d) zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
 - e) zgodnie z art. 64 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy,
 - f) zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną w związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.
- W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tj Dz. U. 2017 poz. 1332)
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

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 traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. 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 Elblągu, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Kurzętnik w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy w Kurzętniku,
3. Urząd Gminy w Kurzętniku - a/a.

Z up. WÓJTA
Adam Zapalowski
 Kierownik Biura Inwestycji
 i Rozwoju Gminy

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

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 funkcji oraz cech zabudowy i 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 (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 2) 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. nr 1161.),
 - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Wnioski do projektu decyzji:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa do pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - powierzchnia zabudowy budynku każdego budynku – do 650,0m²
 - szerokość elewacji frontowej każdego budynku – do 45,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do jej gzymsu lub attyki dla każdego budynku – do 24,0 m,
 - wysokość każdego budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu budynku dla każdego budynku - do 24,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy do frontu działki każdego budynku – prostopadły lub równoległy,
 - geometria dachu każdego budynku – dach dwu- lub wielospadowy o kącie spadku połaci dachowych do 35°
 - pokrycie dachu każdego budynku dachówką ceramiczną, papą, blachodachówką, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na

60

działkach sąsiednich, zakaz stosowania kolorów tzw. buraczkowego i niebieskiego, jak też innych barw jaskrawych: jaskrawozielonego, żółtego itp.,

- minimalna liczba miejsc postojowych dla całego zamierzenia – 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie ,
- architekturę projektowanych inwestycji dostosować do architektury lokalnej zabudowy,
- elewacje w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki;
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się, jednakże powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane w tym budynki oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia nie przekroczy 0,50ha.
- 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 (tj. Dz. U. z 2015 poz. 1422),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

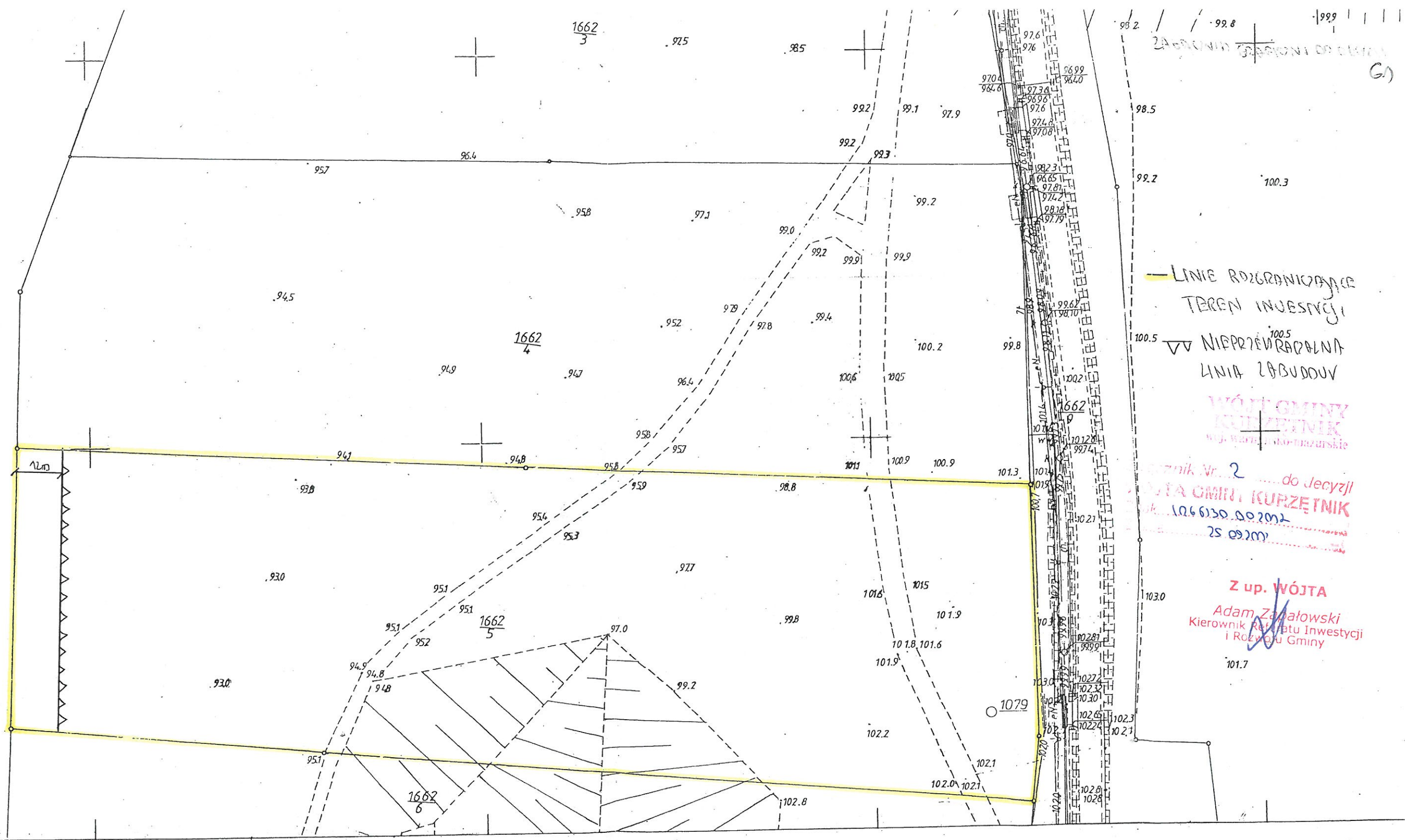
4. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ew. 1662/5 zlokalizowaną w miejscowości Kurzętnik, gmina Kurzętnik.

WÓJTA GMINY
KURZĘTNIK
woj. warmińsko-mazurskie

Załącznik Nr. 1 do uchwały
WÓJTA GMINY KURZĘTNIK
Znak...16.6130.00.001
Z dnia 25.09.2017

Z up. WÓJTA
Adam Zapalowski
Kierownik Referatu Inwestycji
i Rozwoju Gminy



— LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI
▽ NIEMIERZALNA
LINIA ZABUDOWY

WÓJTA GMINY
KURZĘTNIK
wój. warszawo-mazurskie

... do Jecyzji
WÓJTA GMINY KURZĘTNIK
106 6130 00202
25 09202

Z up. WÓJTA
Adam Zapałowski
Kierownik Referatu Inwestycji
i Rozwoju Gminy

424.164

MAPA ZASADNICZA Założona w r. 1991 przez OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO- KARTOGRAFICZNE W BYDGOSZCZY

Kurzetnik
1662/5
Kurzetnik
1000

Kierownik Zakładu - Pracowni.....

PO. 6642. 1475. 2016

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Główny inżynier państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Starosta Nowomiejski
Nazwa materiału zasobu	Mapa syt - wys
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P2812
Data wydania kopii	2016-07-06
Podpis i pieczęć	

162	
A	
212	

424.164

Kurzętnik
1662 15
Kurzętnik
1000

MAPA ZASADNICZA

Założona w r. 1991 przez
OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-
KARTOGRAFICZNE W BYDGOSZCZY

Kierownik Zakładu - Pracowni

70.6642.1475.2016

poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Starosta Nowoniejski
Wzrost materiału zasadniczego	Mapa syt - rys
Wzrost materiału zasadniczego	P.2812
Wzrost materiału zasadniczego	2016-07-06

162
A
212

