

Decyzja Nr 8/2012
o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Gminy Susz, ul. Wybickiego 6, 14-240 Susz (wniosek z dnia 24.01.2012 r.)

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, na działce nr 9/2, obręb 1, m. Susz.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:

- a) linii zabudowy – jak w załączniku Nr 1 do decyzji - na granicy działek nr: 9/2 i 7/2;
 - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – max. 50 %,
 - udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 25%;
 - c) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:
 - szerokości elewacji frontowej: max. 11 m;
 - wysokości: 2 kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - geometrii dachu :
 - kąta nachylenia $-35^{\circ}+45^{\circ}$,
 - wysokości kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych,
 - układu połaci dachowych – dwuspadowy.
- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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 późn. zm.).
- 3.2. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych i uzgodnić z dysponentami sieci uzbrojenia terenu.
- 3.3. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Łławie, załączając 4 egz. dokumentacji projektowej wraz z :

- uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
- oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami) wraz z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami).
- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci rozdzielczej ee NN;
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł energii ciepłej;
 - d) zaopatrzenie w środki łączności – -----;
 - e) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - f) gospodarowania odpadami – wywóz na gminne składowisko odpadów;
 - g) dostęp do drogi publicznej – dojazd do drogi gminnej;
 - h) wymagana ilość miejsc parkingowych - -----.
- 6.1. Wykonanie uzbrojenia terenu, o którym mowa w punktach: a), b) i e) należy zagwarantować w drodze umów, zawartych między właściwymi jednostkami organizacyjnymi a inwestorem.
 - 6.2. Dla dostępu terenu lokalizacji inwestycji do drogi publicznej należy uzyskać stosową zgodę zarządcy drogi na zjazd.
- #### **7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- 7.1. W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane.
- #### **8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**
- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
 - 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
 - 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
- 9.2. Ustalenia: linii zabudowy, gabarytów, wysokości i kształtu zadaszona zabudowy zostały określone na podstawie analizy, o której mowa w pkt 9.
10. **Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
- a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wg złożonego wniosku stanowi działkę oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Susz numerem 9/2 o pow. 0.0374 ha, obręb 1 m. Susz;
 - c) w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Susz nieruchomość była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W/w działka nie jest zabudowana budynkami.
3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na podstawie wykonanej przez Burmistrza Susza analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:
- a) wnioskowana inwestycja jest położona w sąsiedztwie co najmniej jednej działki budowlanej, zabudowanej obiektem budowlanym w rozumieniu przepisów budowlanych. W/w sąsiedztwo stanowi bezpośrednio, lokalne otoczenie terenu wnioskowanej inwestycji, będące obszarem zurbanizowanym w pojęciu wiedzy urbanistyczno-architektonicznej (zabudowanym obiektami budowlanymi w rozumieniu przepisów budowlanych), tworzącym tzw. kontekst urbanistyczny dla wnioskowanej inwestycji^{*)},
 - b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do tej samej drogi publicznej, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

^{*)} teza wyrażona w komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. BECK 2004

- c) istniejąca zabudowa w sąsiedztwie (określonym w punkcie a) pozwala na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- e) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- f) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Nie podlega opłacie skarbowej

art. 2 ust. 1 pkt 2 lit.
 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie
 skarbowej (Dz. U. Nr 255 poz. 1635)

Z up. Burmistrza
 Zdzisław Zdzisławski
 Zastępca Burmistrza

Przygotował:

arch. Szymon Zabokrzecki
 wpis na listę członków POIU w Gdańsku
 pod nr G - 092/2002
 Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
 10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 25E/221

Otrzymują :

- ① Gmina Susz, ul. Wybickiego 6; 14-240 Susz
2. A/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, ul. Andersa 2a; 14-200 Iława

Obowiązująca linia zabudowy

