

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:
Gminy Pelplin, 83-130 Pelplin, ul. Plac Grunwaldzki 4, z dnia 20.11.2014 r., wpłynął dnia 26.11.2014 r.

ustala się warunki zabudowy dla inwestycji:

**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym lub dobudowanym garażem
na działce nr 188/27 w mieście Pelplin.**

1.0. Rodzaj zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2.0. Funkcje zabudowy i zagospodarowanie terenu

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym lub dobudowanym garażem.

3.0. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1. Linia zabudowy: należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od granicy z drogą powiatową – dz. o nr ew. gr. 30/1 (wg załącznika graficznego).
- 3.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 16%.
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej: maks. 17,0m.
- 3.4. Wysokość zabudowy: maks. 2 kondygnacje nadziemne, tj. maks. 9,0m.
- 3.5. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
- 3.6. Geometria dachu: dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ}+45^{\circ}$, dopuszcza się stosowanie lukarni, okien połaciowych, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się.
- 3.7. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%.

4.0. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana, realizowana i użytkowana zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, m.in. Ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232).
- 4.2. Działka położona jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
- 4.3. Zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich.
- 4.4. W przypadku występowania drenaży, należy je bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ponadto, ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad nimi pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenażowych przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

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

- 5.1. Działka nie jest objęta formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446) ani ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

6.0. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Dojazd i dojście z drogi powiatowej o nr ew. gr. 30/1. Włączenie działki nr 188/27 do drogi powiatowej 2818G wymaga uzgodnienia zjazdu z zarządcą drogi przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.
- 6.2. Do terenu inwestycji oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojście i dojazd, zgodnie z §14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 ze zm.).
- 6.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci.
- 6.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci.
- 6.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą: własne źródło ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne
- 6.6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci.
- 6.7. Odprowadzenie wód opadowych w obrębie własnej działki.

6.8. Gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7.0. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

7.1. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 ze zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając ochronę interesów osób trzecich z uwzględnieniem ochrony przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8.0. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

Nie dotyczy.

9.0. Inne ustalenia

9.1. Zamierzenie inwestycyjne wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę wydaje Starosta Powiatu Tczewskiego.

9.2. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, ze zm.)

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Linie rozgraniczające teren inwestycji (granice terenu objętego decyzją) oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z § 3 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. Nr 164 poz. 1588) wyznaczono wokół przedmiotowego terenu obszar analizowany i przeprowadzono na nim 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. Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ustawy, co potwierdza analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu będąca załącznikiem do niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- 1) **Powiatowy Zarząd Dróg, ul. Armii Krajowej 84, 83-110 Tczew – w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego (art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)– pismo z dnia 16.03.2015 r., znak: PZD-470.07.2015**

Uwagi wniesione przez organy zostały uwzględnione w treści niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Z up. BURMISTRZA

Dariusz Górski
Zastępca Burmistrza

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji. Prace budowlane przy realizacji inwestycji można rozpocząć dopiero po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja niniejsza traci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Projekt decyzji opracowała
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza w skali 1:500 - załącznik nr 1.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa - załącznik nr 2.
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna - załącznik nr 3.

Otrzymują do uzgodnienia projekt decyzji:

1. Zarząd Dróg Powiatowych w Tczewie
2. a/a

Otrzymują:

1. Gmina Pelplin, Plac Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin
2. Kędziński Adam ul. Gabrieli Zapolskiej 12, 83-110 Tczew
3. Kędzińska Gabriela ul. Kościuszki 62, Rożental, 83-130
4. „Agripel” Sp. z o. o. ul. Strzelnica 4, 83-130 Pelplin
5. Starostwo Powiatowe, ul. Piaskowa 2, 83-110 Tczew

