

ZP.6730.50.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735)) - po rozpatrzeniu wniosku **p. Adriana Pawlaka i p. Kamila Kowalczyka zam. z dnia 14.04.2021 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 14/126 w miejscowości Nowiny gm. Chodecz dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie domu letniskowego oraz szamba szczelnego, po skorygowaniu wniosku w dniu 13.05.2021 r.**

USTALAM
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

- *zabudowa rekreacji indywidualnej*

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

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333), oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065);
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia, wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ład przestrzennego

- nieprzekraczalną linię zabudowy względem sąsiedniej drogi wewnętrznej (działki nr 14/98) wyznaczono w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających działkę nr 14/126 z tą drogą;
- szerokość elewacji frontowej – 6,5 m do $\pm 20\%$;
- powierzchnia zabudowy budynku – 25,0-35,0 m²;
- wysokość do okapu elewacji frontowej – 3,0 m do $\pm 20\%$;
- wysokość kalenicy – 4.5 m do $\pm 20\%$;
- geometria dachu – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 25-45°;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 6%;
- powierzchnia ulegająca przekształceniu – 25,0-35,0 m²;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- rodzaj inwestycji nie jest wyszczególniony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839);
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219);
- planowane przedsięwzięcie nie może stanowić ponadnormatywnej uciążliwości dla otoczenia z uwagi na emisję zanieczyszczeń do powietrza i hałasu oraz zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z części działki nr 14/36 objętej inwestycją, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;

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

- prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710);

6. Warunki dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

- nie dotyczy;

7. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłączy do gminnej sieci wodociągowej

- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika na ścieki o poj. 4,0-6,0 m³ wywożone następnie przez specjalistyczne służby do gminnej oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu na działce nr 14/126, z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącze energetyczne;
- odpady stałe – gromadzić w wyznaczonym miejscu do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach i wywozić przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- elementy infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

- działka nr 14/126 posiada dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (działki nr 12) za pośrednictwem drogi wewnętrznej (działki nr 14/98);

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- obiekty budowlane oraz sposób zagospodarowania działki należy zaprojektować z uwzględnieniem prawa budowlanego oraz przepisów odrębnych, zapewniając ochronę interesów osób trzecich;
- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które mogłyby zakłócać korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740).

10. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- nie dotyczy;

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na kopii mapy w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia **14.04.2021 r. p. Adrian Pawlak i p. Kamila Kowalczyk** zam./adres w aktach sprawy/ wystąpili do Burmistrza Chodcza o wydanie decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 14/126 w miejscowości Nowiny gm. Chodecz dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie domu letniskowego oraz szamba szczelnego. Wniosek skorygowano w dniu 13.05.2021 r. w zakresie wysokości okapu i kalenicy.**

- Na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 10.03.2021 r. stwierdzono, iż Wnioskodawcy są współwłaścicielami działki nr 14/126 w m. Nowiny gm. Chodecz.
- Teren przewidywanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym, wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741).
- Działka nr 14/126 jest zlokalizowana w obszarze działek o funkcji letniskowej. Na podstawie analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze wyznaczonym zgodnie z §3 pkt 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, na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono wymagania dotyczące nowej zabudowy działki nr 14/126. Ustalono iż parametry budynku wskazane we wniosku są mniejsze w zakresie planowanej powierzchni zabudowy lub zbliżone do średnich wskaźników zabudowy w sąsiedztwie, w związku z tym ustalono tolerancję wielkości do 20% różnicy. Z uwagi na rozproszenie istniejącej zabudowy letniskowej, różnice

parametrów planowanego budynku względem budynków istniejących nie będą miały wpływu na lokalny krajobraz i nie naruszają lokalnego ładu przestrzennego.

- Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono względem drogi wewnętrznej przylegającej do działki nr 14/126 przez analogię, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 470), w terenie zabudowy.
- Wobec spełnienia powyższego, realizacja inwestycji nie naruszy lokalnego ładu przestrzennego i nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie.
- Działka nr 14/126 obejmuje grunty rolne kl. V i VI. W związku z tym w wyniku projektowanej inwestycji, nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w Art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).
- Teren inwestycji nie jest objęty strefami ochrony przyrody, ochrony środowiska ani nie jest zaliczony do obszarów Natura 2000.
- Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), w związku z tym nie jest wymagane przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania na środowisko.
- Teren inwestycji nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie obejmuje udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- Działka 14/126 posiada możliwość wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną - do wniosku dołączono kopię oświadczenia Energa Operatora SA nr EOP-93MMP-001061-2021 z dnia 12.03.2021 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do wymienionej działki oraz kopię warunków technicznych przyłączenia wodociągowego Nr 26/21 z dnia 10.03.2021 r. wydanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Chodczu. Istnieje możliwość lokalizacji szamba szczelnego na wymienionej działce.
- Działka nr 14/126 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 12) za pośrednictwem drogi wewnętrznej (działki nr 14/98), której Wnioskodawcy są współwłaścicielami, co potwierdza informacja o działce nr 14/98 z dnia 15.04.2021 r.
- Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741) projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm.).
- W związku z powyższym, wnioskowana inwestycja spełnia wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W orzeczeniu niniejszej decyzji zawarto warunek zobowiązujący do wykonania projektu budowlanego obiektu zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego i przepisów odrębnych co oznacza, iż zapis ten dotyczy również przepisów wykonawczych do tej ustawy.
- Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) stwierdza się, iż istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Spełnienie warunków określonych w Rozporządzeniu podlega badaniu podczas procedury wydawania decyzji pozwolenia na budowę lub weryfikacji zgłoszenia budowy.
- Zgodnie z art. 61 §4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem Nr ZP.6730.50.2021 z dnia 19.05.2021, umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
- W trakcie wszczęcia postępowanie nie wpłynęły wnioski ani uwagi ze strony właścicieli pobliskich działek.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

UZGODNIENIA

Zgodnie z art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji uzgodniono z :

- organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starostą Powiatowym we Włocławku – w związku z brakiem zajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni przez Starostę Włocławskiego na wystąpienie Burmistrza Chodcza o uzgodnienie pismem znak ZP.6730.50.2021 z dnia 16.07.2021 (doręczone 21.07.2021 r.) zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741) uzgodnienie uważa się za dokonane.
- organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku – w związku z brakiem zajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni przez Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku na wystąpienie Burmistrza Chodcza o uzgodnienie pismem znak ZP.6730.50.2021 z dnia 16.07.2021 (doręczone 21.07.2021 r.) zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741) uzgodnienie uważa się za dokonane.

POUCZENIE

Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja wygasa z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy przez innego wnioskodawcę, który wcześniej uzyskał prawo do terenu, pod warunkiem braku zastrzeżeń ze strony właściwego organu. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 i 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Rozpoczęcie inwestycji może nastąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia budowy, pod warunkiem braku zastrzeżeń ze strony właściwego organu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2 za pośrednictwem Burmistrza Chodcza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

.....
Burmistrz Chodcza

Otrzymują:

1. Wnioskodawcy
2. Strony postępowania - obwieszczenie
3. a/a

Załącznik nr 2.1
do decyzji o warunkach zabudowy ZP.6730.50.2021
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla 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 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego **na budowie domu letniskowego oraz szamba szczelnego.**

- Działka nr 14/126 zlokalizowana jest w miejscowości Nowiny gm. Chodecz, w obszarze zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Działka nr 14/126 o powierzchni 0.0800 ha obejmuje grunty rolne kl. V i VI.
- Działka jest niezabudowana.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Analiza warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu:

Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	liczba kondygnacji/wysokość kalenicy (m)	szerokość elewacji /wys. do okapu (m)	Kształt dachów	Nachylenie połaci dachowych	Powierzchnia zabudowy budynków z tarasem na działce (m ²)	Powierzchnia zabudowy/powierzchnia działki (%)
14/31	0.0665	1/3.5-4.5	6/2.5-3.0	dwuspadowy	25-35 ⁰	79	7
14/32	0.0828	1/4.5-5.5	7/3.0-3.5	dwuspadowy	35-45 ⁰	63	5
wskazniki	-	1/4.5	6,5/3.0	dwuspadowy	25-45 ⁰	71	6

- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z §3 ust.2 wymienionego powyżej rozporządzenia, jako trzykrotnej szerokości działki nr 14/126, tj. 3 x 31 m = 93 m.
- Wnioskodawcy zamierzają budowę domu letniskowego o powierzchni zabudowy 25,0-35,0 m², co jest powierzchnią mniejszą od wskaźnika średniego w sąsiedztwie – 71 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyniesie ok. 4% tj. mniej od wskaźnika średniego ok. 6%. Szerokość elewacji frontowej planowanego budynku ma wynosić 7,0-10,0 m, co w dolnej wartości jest zbliżone do wskaźnika średniego 6,5 m. Planowana wysokość okapu ma wynosić 2,4-2,5 m, co jest zbliżone do wskaźnika średniego, a kalenicy 3,2-4,2 m co również jest zbliżone do wysokości budynków sąsiednich. Planowany dach ma być dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 25-30⁰ co odpowiada dachom sąsiednich budynków. Wskazana różnica wielkości powierzchni zabudowy nie jest istotna dla lokalnego ładu przestrzennego.
- Linię zabudowy względem sąsiedniej drogi wewnętrznej należy wyznaczyć przez analogię, na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 470), w terenie zabudowy.
- Inwestycja jest zgodna z funkcją rekreacji indywidualnej działek sąsiednich.
 - Działka nr 14/126 posiada dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (działki nr 12) za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- Działka nr 14/126 posiada możliwość wyposażenia w przyłącze energetyczne i wodociągowe co potwierdzono załączonymi do wniosku dokumentami właściwych zarządców sieci. Na działce nr 14/126 można zlokalizować szambo.

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, takimi jak:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy; ewentualne usunięcie drzew lub krzewów należy dokonać zgodnie z przepisami ustawy;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219) – nie narusza przepisów ochrony środowiska,
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247) – nie wymaga decyzji środowiskowej,
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 624) – zgodnie z art. 234 ust. 1 pkt 2 Właściciel gruntu, o ile przepisy nie stanowią inaczej, nie może odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 470) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 779) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1439) – nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 716) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;

Jak wykazano w powyższej analizie decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym możliwe jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Graficzne przedstawienie Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania uwzględniono na **załączniku nr 2.2.**