

GN.6730.147.2018.MC

**Decyzja nr 2/19
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 j.t.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2017.1257 j.t.), po rozpatrzeniu wniosku z 14 września 2018 r., zmienionego 9 listopada 2018 r., złożonego przez KML Sp. z o.o., ul. Klonowica 5 71-241 Szczecin reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Szymona Bielenis,

Ustalam

na rzecz KML Sp. z O.O., ul. Klonowica 5 71-241 Szczecin warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zabudowy usługowej obejmującej: budynek warsztatowy z myjnią i częścią biurowo-socjalną, dwa budynki biurowe, dwa budynki gospodarcze, plac manewrowy z miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, na terenie inwestycji stanowiącym część o powierzchni 1,9861 ha działki nr 190/2 z obrębu geodezyjnego Stobno, gmina Kołbaskowo

wnioskowany teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy zasadniczej w skali 1/500

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę budynku warsztatowego z myjnią i częścią biurowo-socjalną, dwóch budynków biurowych, dwóch budynków gospodarczych, placu manewrowego z miejscami postojowymi oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, na terenie inwestycji stanowiącym część o powierzchni 1,9861 ha działki nr 190/2 z obrębu geodezyjnego Stobno, gmina Kołbaskowo.

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

a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Funkcja zabudowy: ustala się funkcję usługową o przeznaczeniu warsztatowo-gospodarczym z powiązaną funkcją biurową i socjalną.

Linie zabudowy: odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 10 metrów od granicy z działką drogową nr 134.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 15%.

Szerokość elewacji frontowych: ustala się **szerokość** elewacji frontowych² (skierowanych w stronę działki drogowej nr 134):

- Dla budynku w pierwszej linii zabudowy nie większą niż 44 metry.
- Dla budynków w drugiej linii zabudowy nie większą niż 22 metry.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, mierzona od rzędnej terenu przy budynku: ustala się wysokość liczoną od rzędnej terenu przy budynku:

- Dla budynku warsztatowego z myjnią i częścią biurowo-socjalną do 11 metrów do górnej krawędzi dachu.
- Dla budynków biurowych do 4 metrów do dolnej krawędzi okapu dachu i do 10 metrów do rzędnej kalenicy.
- Dla budynków gospodarczych do 4 metrów do dolnej krawędzi okapu dachu i do 8 metrów do rzędnej kalenicy.

¹ **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku.

² **Elewacja frontowa:** elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. **Front działki lub terenu inwestycji:** należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu.

Geometria dachów: ustala się:

- Dla budynku warsztatowego z myjnią i częścią biurowo-socjalną dach płaski o nachyleniu do 10°.
- Dla budynków biurowych i gospodarczych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu w przedziale 30-45°, z kalenicami wzdłuż granicy z działką drogową nr 134.

b) warunki ochrony środowiska

- Inwestycja nie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- W oparciu o art. 75 ust.1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2018r. poz.799 j.t.), w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu.
- W oparciu o art. 29 ustawy z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.2018r. poz.2268 j.t.), prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody.
- Przebudowa urządzeń melioracyjnych dla potrzeb inwestycji winna być zaopiniowana winna być zaopiniowana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie w Szczecinie.
- Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników bezodpływowych lub zbiornika retencyjnego po ich oczyszczeniu w separatorach ropopochodnych.
- Na terenie inwestycji należy utrzymać co najmniej 50% udział terenu biologicznie czynnego
- W oparciu o art.11 ust.3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 j.t.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy

wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu inwestycji z produkcji rolnej.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską zabytków archeologicznych, jakimi są zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
- Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2018r. poz. 2067 j.t.), właściciel/inwestor terenu objętego ochroną konserwatorską zobowiązany jest spełniać wymagania wynikające z przytoczonej ustawy:
 - obowiązuje uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
 - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską zabytku archeologicznego jakim jest stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: Dołuje stan. 1 (AZP: 30-04/39). Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 2069), Inwestor-Właściciel zobowiązany jest spełnić wymagania wynikające z przytoczonej ustawy, tj. obowiązuje ustalenie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne zagrożone zniszczeniem lub uszkodzeniem poprzez prowadzenie robót budowlanych albo robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w energię elektryczną na podstawie umowy zawartej z zarządcą sieci. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej studni na terenie inwestycji. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych. Odprowadzenie wód opadowych z dachów do dołów chłonnych, zbiorników bezodpływowych lub zbiornika retencyjnego.
- Dla projektowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

e) warunki obsługi w zakresie komunikacji

- Ustala się dostęp do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 3920Z, przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 134, stanowiącą własność Gminy Kołbaskowo.
- Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych należy zlokalizować na terenie inwestycji (części działki nr 190/2). Ilość miejsc postojowych określi projektant.

f) wymagania dotyczące interesów osób trzecich

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wywoływanie uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby oraz emisję hałasu.

g) inne wymagania formalne

- Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych.
- Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na załączniku graficznym – kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Uzasadnienie decyzji

14 września 2018 r. do Urzędu Gminy Kołbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zabudowy usługowej obejmującej: budynek warsztatowy z myjnią i częścią biurowo-socjalną, dwa budynki biurowe, dwa budynki gospodarcze, plac manewrowy z miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, na terenie inwestycji stanowiącym część o powierzchni 1,9861 ha działki nr 190/2 z obrębu geodezyjnego Stobno, gmina Kołbaskowo. 9 listopada wniosek zmieniono.

W związku z tym, że na wnioskowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wszczęte zostało postępowanie w powyższej sprawie.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.
- Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. 2018r. 2096 j.t.) strony zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi. W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonej 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003.164.1588), ustalono parametry dla nowej zabudowy a szczegółowe ich omówienie zawiera załącznik opisowy, będący integralną częścią decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa Starostwa Polickiego postanowieniem z dnia 20.12.2018r. oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. Uzgodnienie zostało dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. Strony zawiadomione o toczącym się postępowaniu mają możliwość wypowiedzenia się na temat wnioskowanej inwestycji, ale brak ich akceptacji nie ma wpływu na ustalone warunki decyzji, jeżeli nie wynika to z przepisów objętych sferą wymagań prawnych dotyczących tego postępowania.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 j.t.). Oznacza to, że w tym postępowaniu Organ bada przede wszystkim możliwość realizacji inwestycji w odniesieniu do ukształtowania bądź zachowania ładu przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego, stanowi promesę dla wnioskowanej lokalizacji. Pozostałe aspekty związane z realizacją zamierzenia badane są w dalszym postępowaniu administracyjnym, jak również w toku realizacji przedsięwzięcia.

Pouczenie

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności; obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi po przedłożeniu w Starostwie Polickim projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach), opracowanego przez osobę uprawnioną, z uwzględnieniem warunków niniejszej decyzji, aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z kompletem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawdzeń.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane, są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz **nie daje prawa do korzystania z gruntów komunalnych Gminy Kołbaskowo jak również nie może być rozumiane jako udzielenie przez Gminę Kołbaskowo cywilno-prawnej zgody na korzystanie z terenu w sposób określony niniejszą decyzją.**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT
Małgorzata Schwarz
Małgorzata Schwarz

Otrzymują:

1. KML sp. z o.o. na ręce pełnomocnika
2. Gmina Kołbaskowo w/n
3. Osoby fizyczne wg odrębnego wykazu.
4. a/a (2 szt.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500

Nr 2. Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca, dostępna w godz. pracy Urzędu)
- część graficzna (w posiadaniu Gminy, dostępna w godz. pracy Urzędu).