

DECYZJA 1/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. 2020.256 j.t. z późn. zm.),
- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2020.293 t.j. z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku, Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie z dnia 21.01.2021 r. (data złożenia 27.01.2021r.), po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru objętego analizą, jak również zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz stanu prawnego,

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (nr 6 i 7) z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.**

1. Teren inwestycji:

Decyzja obejmuje teren działek gruntu nr 199, 211, 201/1, 201/2 oraz część działek nr 200 i 198 w obrębie ewidencyjnym 0003 osiedla mieszkaniowego TBS „Biedronka” w Karlinie.

2. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości nie mniejszej niż 3m od granic działek przylegających do linii rozgraniczającej ulicę Moniuszki (dz. nr 38/1, 38/3, 38/4), zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji,
- 2) powierzchnia zabudowy dla:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 6 (dz. nr 199) max do 680m²
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 7 (dz. nr 211) max do 680m²
- 3) szerokość elewacji frontowej: max do 40,0m
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: max do 19,0m mierząc od poziomu terenu (przy wejściu do budynku) do najwyższej usytuowanej krawędzi dachu
- 5) geometria dachu: dach płaski, kąt nachylenia połaci dachowej max do 10°

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

Ewentualną wycinkę istniejącej zieleni przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami.

Teren, na którym planowana jest inwestycja nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*.

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

Działka nie znajdują się w obszarze objętym ochroną konserwatorską lub archeologiczną.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji, posiada dostęp do dwóch drogi publicznych ul. Koszalińskiej i ulicy Moniuszki, poprzez drogi wewnętrzne budowane w ramach kolejnych etapów realizacji osiedla: w ramach inwestycji wykonać drogi osiedlowe wraz z parkingami osiedlowymi dla samochodów osobowych obsługujące planowane budynki mieszkalne nr 6 i 7.

Na terenie inwestycji przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde mieszkanie.

2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

3) odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

4) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

6) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

7) ciepło ogrzewanie – z istniejącej sieci c.o. zgodnie z warunkami zarządzającego siecią.

8) usuwanie nieczystości stałych – gromadzenie w pojemnikach zamykanych, ustawionych na placach gospodarczych usytuowanych przy każdym z budynków, z zachowaniem odległości określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich..

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo Budowlane*, inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny, na którym oznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczono literami A-B-C-D-E-F-G-H.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy znajdują się w aktach sprawy i stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (nr 6 i 7) z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Wniosek Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie został rozstrzygnięty na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w drodze decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokonano analizy

warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji.

W świetle art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji decyzji.



Burmistrz
Waldemar Miśko

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Karolina w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w aktach sprawy)
 - część tekstowa
 - część graficzna.

Sporządził: mgr inż. arch. Maria Wiśniewska

Członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0309

INFORMACJA

Zakres planowanej inwestycji ograniczają w/w ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno –budowlane. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy i wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości.

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Białogardzie.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnie opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 18 września 2020 r., poz. 1609).

Otrzymują:
Wg rozdzielnika

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwane dalej rozporządzeniem RODO) informuję, iż:

1. Administrator danych osobowych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Karlina z siedzibą – Urząd Miejski w Karlinie ul. Plac Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino (dalej zwany jako Administrator).

Z administratorem można się skontaktować:

- 1) listownie na adres: ul. Plac Jana Pawła II 6;
- 2) telefonicznie 94/311 72 73
- 3) fax - 94/3117-410
- 4) przez email: um@karlino.pl

2. Inspektor ochrony danych

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych z którym może się Pani/Pan kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych. Z inspektorem można się kontaktować przez email: iod@karlino.pl

3. Cele przetwarzania oraz podstawa prawna przetwarzania

Pani/Pana dane są przetwarzane, w celu:

- 1) badanie właściwości organu;
- 2) wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie;
- 3) udziału strony w postępowaniu;
- 4) doręczenia decyzji;
- 5) archiwizacji sprawy (przekazać dokumenty sprawy do archiwum).

Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust.1 lit c) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (tj. przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne dla wypełnienia prawnego obowiązku ciążącego na administratorze), w związku z obowiązkami prawnymi określonymi w prawie krajowym:

- 1) obowiązek prawny wynikający z przepisów Działu II ustawy z 14.6.1960 r. □ Kodeks postępowania administracyjnego – na podstawie tych przepisów przeprowadzane jest postępowanie;
- 2) obowiązek prawny wynikający z art. 5-6 ustawy z 14.7.1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – na podstawie tych przepisów mamy obowiązek zarchiwizowania sprawy.
- 3) Podanie danych w celu realizacji rozpatrzenia wniosku jest obowiązkowe i wynika z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak podania danych spowoduje brak możliwości rozpatrzenia wniosku.

4. Okres przechowywania danych osobowych

Pani/Pana dane osobowe zawarte w dokumentacji postępowania będą przetwarzane przez czas rozpatrywania sprawy której dotyczy postępowanie, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach przez okres tam wskazany.

5. Odbiorcy danych

Administrator będzie przekazywać Pani/Pana dane osobowe:

- 1) do archiwum państwowego, zgodnie z przepisami ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach;
- 2) dostawcom usług, którym Administrator zleca usługi związane z przetwarzaniem danych osobowych w związku z postępowaniem (np. rzeczoznawcy, radcy prawni itp.). Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie umowy z nami i tylko zgodnie z naszymi poleceniami.

6. Przekazywanie danych do państwa trzeciego

Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państw trzecich.

7. Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych i podejmowaniem zautomatyzowanych decyzji

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- 1) prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- 2) prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- 3) prawo żądania usunięcia Pani/Pana danych osobowych,
- 4) prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, należy skontaktować się z Administratorem lub z naszym inspektorem ochrony danych.

8. Prawo wniesienia skargi do organu

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

9. Wymóg podania danych

Przy składaniu żądania należy podać swoje imię i nazwisko, adres zamieszkania, dane kontaktowe, treść żądania. Bez podania tych danych Pani/Pana skarga nie będzie rozpatrzona. Wynika to z art. 63 ust 2 ustawy z 14.6.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego. Podanie innych danych jest dobrowolne – Pani/Pan decyduje, które dane chcesz nam przekazać.

Gmina Karlino reprezentowana przez Burmistrza z siedzibą - Urząd Miejski w Karlinie, 78-230 Karlino, ul. Plac Jana Pawła II 6 będąca administratorem danych osobowych informuje, że przetwarza Pani/Pana dane osobowe dla celu realizacji wniosku i wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz wypełnienia wymogów określonych przepisami prawa.

W każdej sprawie dotyczącej Państwa danych osobowych można się skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych za pośrednictwem adresu e-mail: iod@karlino.pl