Dziwnów, dnia 28 lutego 2022 roku

Burmistrz Dziwnowa
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów

WZP.6730.59.2021.ak-s

DECYZJA NR 20/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-6, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy[1] z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2021.735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Państwa Katarzyny i Roberta Czarniewskich, ul. Komuny Paryskiej 4/13, 30-389 Kraków, z dnia 31.05.2021 r. (data wpływu: 01.06.2021 r.), skorygowanego w dniu 18.08.2021 r., w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na** budowie budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr 2/53 z obrębu Łukęcin-1, gm. Dziwnów, po dokonaniu analizy:

- spełnienia warunków koniecznych do wydania decyzji, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy[1],

- w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy[1] oraz rozporządzeniu[2] 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),

oraz uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr 2/53 z obrębu Łukęcin-1, gm. Dziwnów, na rzecz Państwa Katarzyny i Roberta Czarniewskich, ul. Komuny Paryskiej 4/13, 30-389 Kraków.

1. Rodzaj inwestycji:

Inwestycja obejmuje budowę budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów odrębnych:

2.1. Funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

2.1.1.1. Powierzchnia zabudowy: do 5,8% powierzchni działki,

2.1.1.2. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni działki,

2.1.1.3. Linie zabudowy: obowiązująca linia zabudowy w odległości 13,5 m od frontu działki, zgodnie załącznikiem graficznym.

2.1.2. BUDYNEK:

2.1.2.1. Szerokość elewacji frontowej: od 4,7 do 7,0 m,

2.1.2.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (również okapu dachu): od 2,5 m do 3,0 m,

2.1.2.3. Geometria dachu:

a/ dach stromy dwuspadowy,
b/ kąt nachylenia połaci głównych dachu: od 25 do 45 stopni,
c/ układ kalenicy głównej budynku: równoległy lub prostopadły do frontu działki,
d/ maksymalna wysokość budynku: 5,0 m.
e/ dopuszcza się lokalizację lukarn lub facjat w połaciach dachu o maksymalnej łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji, w której się znajdują, pod warunkiem odsunięcia bocznych ścian tych elementów o min. 1 m od krawędzi dachu.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.).

Teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnej ochrony przyrody.

Ewentualne usunięcie kolidujących z zabudową drzew i krzewów zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2021.1098 ze zm.).

2.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2021.710 ze zm.): teren inwestycji położony jest na terenie zabytku nieruchomego, jakim jest stanowisko archeologiczne.
Projekt budowlany inwestycji należy uzgodnić z Zachodniopomorskim Wojewódzki Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. Prowadzenie robót budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu wymaga uzyskania pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, zgodnie z art. 36 ustawy.
Zgodnie z art. 31 ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:
1) roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
2) roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego,- jest obowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.
Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.
Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
1/ wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2/ zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
3/ niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Dziwnowa.
2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
2.4.1. Dostęp do drogi publicznej powiatowej, na działce nr 41, przez wewnętrzną drogę gminną na działce nr 1 i oraz przez działkę nr 2/60 na zasadzie służebności drogowej.
2.4.2. Liczba miejsc postojowych: na terenie własnej nieruchomości należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal w budynku.
2.4.3. Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców:
a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia; do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę własnego ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi. Gdy pobór przekracza 5m3/dobę lub/i w przypadku, gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, przedmiotowa inwestycja wymaga pozwolenia wodnoprawnego;
b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
c) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
d) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia; do czasu budowy sieci dopuszcza się budowę trzech szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych: gromadzenie na terenie lokalizacji inwestycji, wywóz przez firmę specjalistyczną.
2.5. Warunki ochrony interesów osób trzecich:
W fazie projektowania i budowy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, w szczególności przed:
a) pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2.6. Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych:
2.6.1. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2021.1326 ze zm.): teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy RV i PsIV. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy należy uzyskać decyzję lub informację odnośnie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.
2.6.2. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.):

- w zakresie odprowadzenia wód opadowych i budowy ujęcia wody: ewentualne wykonywanie urządzeń wodnych (np. budowa dołów lub studni chłonnych) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy,
- w zakresie urządzeń melioracyjnych tj. sieci drenarskich:
- zakazuje się wykonywania w pobliży tego urządzenia robót, które mogą powodować jego zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakazuje się wykonywania w pobliżu sieci drenarskich robót oraz innych czynności, które mogą powodować niedopuszczalne osiadanie tego urządzania lub jego części, osuwanie się gruntu przy urządzeniu bądź zmniejszenie jego stateczności lub wytrzymałości,
- dla prawidłowego funkcjonowania urządzenia należy zachować jego drożność i właściwy stan techniczny,
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym urządzaniem, która spowoduje konieczność jego przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Obszar lokalizacji inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 31.05.2021 r. (data wpływu: 01.06.2021 r.), Państwo Katarzyna i Robert Czarniewscy, ul. Komuny Paryskiej 4/13, 30-389 Kraków, wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr 2/53 z obrębu Łukęcin-1, gm. Dziwnów. Wniosek skorygowano w dniu 18.08.2021 r.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy[1] z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy[1] wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z par. 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.2003.164.1588) wyznaczono obszar analizy. Obejmuje on teren wokół obszaru lokalizacji inwestycji o promieniu trzykrotnej szerokości frontu obszaru lokalizacji inwestycji. Zgodnie z istniejącym orzecznictwem, analizą objęto wszystkie działki, których znaczny fragment znalazł się w tak wyznaczonym obszarze.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy[1] „analizowane działki są dostępne z tej samej drogi publicznej i zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu". Zgodnie z powyższym oraz istniejącym orzecznictwem, z analizy wyłączono działki nie zabudowane, także w sposób trwały, oraz działki drogowe. Ich sposób zagospodarowania nie pozwala na kontynuację form, cech i wskaźników zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wizji terenu stwierdza się, że ww. warunki są spełnione.

Analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią budynki rekreacji indywidualnej. Planowana

inwestycja stanowi zatem kontynuację istniejących form zabudowy w obszarze analizowanym. Teren posiada dostęp do drogi publicznej. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy RV i PsIV i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2021.1326 ze zm.).
Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice, postanowieniem z dnia 20 grudnia 2021 roku, zank: SZ.ZPU.1.522.1349.2021.JG,
- Referatem Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim, ul. Wolińska 7B, 72-400 Kamień Pomorski (w zakresie gruntów rolnych), postanowieniem z dnia 13 grudnia 2021 roku, znak: Boś.6123.508.2021.KP,
- Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.

Nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
Obszar lokalizacji inwestycji nie jest położony w: strefie objętej decyzją o lokalizacji inwestycji strategicznej z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych; strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.
Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Marta Krysztofiak, uprawnienia projektowe nr 17/ZPOIA/2005,
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0478

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4, za pośrednictwem Burmistrzem Dziwnowa w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
2. 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.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót budowlanych, dokonać zgłoszenia lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2021.2351 ze zm.).
4. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy[1], niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy[1], wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzja ustalającą warunki zabudowy.
6. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy[1], możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby.

Burmistrz Dziwnowa

Grzegorz Maciej Jóźwiak

Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Maciej Jóźwiak
Data: 2022.02.28 11:02:15 +01'00'

Załączniki:
A. Mapa w skali 1:500,
B. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:
1. Wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. WZP a/a