



Wójt Gminy Radowo Małe

Radowo Małe 21, 72 314 Radowo Małe

tel. 91 39 72 222, fax. 91 3972159, e-mail: ug@radowomale.pl, <http://www.radowomale.pl/>

Znak: IB.6730.7.2021.AO

Radowo Małe, dnia 17.05.2021 r.

DECYZJA Nr 12/2021 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.03.2021 Pani Karoliny Bogacz – „AGRO SŁOWENKOWO Sp. z o.o. Słowenkowo, 78-314 Sławoborze, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego położonego w Borkowie Wielkim nr geodezyjny części działki 150/20, gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz Pani Karoliny Bogacz - „AGRO SŁOWENKOWO Sp. z o.o. Słowenkowo, 78-314 Sławoborze, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego na terenie stanowiącym części działki nr 150/20 obręb geodezyjny Borkowo Wielkie, gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycja

Budynek gospodarczy -zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Lokalizacja

obręb Borkowo Wielkie – teren stanowiący część działki nr 150/20.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- 3.1. Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589): zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
- 3.2. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609).
- 3.3. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz.1065).
- 3.4. Teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- 3.5. Do działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd oraz zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działkach sąsiednich.
- 3.6. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.
- 3.7. Należy spełnić wymogi bezpieczeństwa pożarowego w zakresie, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3.8. Należy uwzględnić geotechniczne warunki posadawiania projektowanych budynków.

4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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. Nr 164, poz.1588) ustala się:

- 4.1. **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 11% powierzchni terenu objętego wnioskiem stanowiącym część działki nr 150/20; powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 60% terenu objętego wnioskiem stanowiącym część działki nr 150/20.
- 4.2. **Obowiązująca linia zabudowy** – obowiązującą linię należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 6,0m od granicy z działką drogową – jak na załączniku graficznym nr 1.
- 4.3. **Szerokość elewacji frontowej** – do 95,0m.
- 4.4. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki, okapu)** – do 10,0m n.p.t
- 4.5. **Geometria dachu** – kąt nachylenia połaci dachowych – od 15° do 30°, układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, wysokość kalenicy dachu do 15,0 m n.p.t. Kierunek głównej kalenicy dachu równoległy w stosunku do frontu działki.

5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

- 5.1 Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
- 5.2 Obiekty budowlane wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.

6. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 6.1. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe podlegają ochronie prawnej.
- 6.2. Przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta i Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi powiatowej położonej w działce nr 125.
- 7.2. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 7.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
- 7.4. Odprowadzanie wód opadowych - w granicach własnej działki na teren nieutwardzony. Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

- 7.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – na warunkach określonych w gminnym systemie gospodarki odpadami.
- 7.6. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 8.1. Zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
- 8.1.1. dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 8.1.2. ograniczenia z korzystania układu komunikacyjnego.
- 8.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

9. Ochrona według przepisów odrębnych

- 9.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 9.2. Teren objęty wnioskiem stanowiący część działki nr 150/20 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty rolne o symbolu RIVa oraz grunty rolne zabudowane, o symbolu Br-IVa o powierzchni ok. 8,5 ha i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W przypadku wykorzystania nieruchomości na cele inne niż rolne grozi kara przewidziana w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

11. Okres ważności decyzji

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcia, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

12. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji (art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1).

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 11.03.2021 r. Pani Karolina Bogacz - „AGRO SŁOWENKOWO Sp. z o.o. Słowenkowo, 78-314 Sławoborze, wystąpiła do Wójta Gminy Radowo Małe o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy, dla terenu części działki nr 150/20 obręb Borkowo Wielkie dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego położonego w Borkowie Wielkim nr geodezyjny działki 150/20, gmina Radowo Małe.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W takim przypadku, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana na wniosek zainteresowanego. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 60 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art.61 ust.4 ww. ustawy, przepisu art.61, ust.1, pkt.1 ww. ustawy nie stosuje się do zabudowy zagrodowej. Zwolnienie z art.61 ust.4 ww. ustawy nie dotyczy przesłanek z art.61 ust.1 pkt 2-5 ww. ustawy cyt.;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej położonej w działce nr 125
- 3) teren objęty wnioskiem posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury wystarczającego dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje wójt po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 w związku z czym projekt decyzji należało uzgodnić ze Starostą Łobeskim . Starosta Łobeski postanowieniem znak: WOŚ.673.64.2021.KK z dnia 12.04.2021 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji (art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Do ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, o ile nie zostały jednoznacznie określone, mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. z 2020 r. poz. 2052, z późn. zm);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.);
- 7) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, z późn. zm.);
- 8) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 9) 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);
- 10) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609);
- 11) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719);

- 12) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Pl. Batorego 4, za pośrednictwem Wójta Radowa Małego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 Kodeks postępowania administracyjnego 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:

Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:1000

Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

WÓJT

Mariusz Sira

Otrzymują:

1. „AGRO SŁOWENKOWO” Sp. z o.o. Słowenkowo, 78-314 Sławoborze;
2. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa;
3. Aa.