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/

Nr sprawy IB.6730.41.2021.AO Radowo Małe, dnia 09.03.2022 r.

DECYZJA Nr 6/2022
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. 741 z póź. 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 23.11.2021r. Państwa Eweliny i Dariusza Samal zam. Siedlice 11/2, 73-155 Węgorzyno w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na kotłownię na terenie działki nr 93/4 obręb Siedlice, gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz Państwa Eweliny i Dariusza Samal zam. Siedlice 11/2, 73-155 Węgorzyno, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na kotłownię na terenie działki nr 93/4 obręb Siedlice, gmina Radowo Małe.

1. **Rodzaj inwestycji**
   Zmiana sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na kotłownię w istniejącym obrysie budynku bez wykonywania robót budowlanych.

2. **Lokalizacja**
   obręb Siedlice – działka nr 94/3.

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

3.1. 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).

3.2. 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).

3.3. Teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3.4. Do działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojście i dojazd oraz zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działkach sąsiednich.

3.5. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.

3.6. Należy spełnić wymogi bezpieczeństwa pożarowego w zakresie, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3.7. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu 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** – bez zmian.

4.2. **linia zabudowy –** bez zmian jak na załączniku graficznym nr 1,

4.3. **szerokość elewacji frontowej** – bez zmian,

4.4. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)**– bez zmian,

4.5. **geometria dachu-** bez zmian.

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.

5.3 Planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz.55). Obszar inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Ińska" kod PLB320008.

6. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

7.1. Obsługa komunikacyjna terenu – istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 146 położonej w działce nr 88/2.

7.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłączą wodociągowego.

7.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.

7.4. Odprowadzanie wód opadowych - w granicach terenu objętego inwestycją, na grunt powierzchniowo. 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 linii elektroenergetycznej.

7.7. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.

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 działki nr 93/4 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty zabudowane i zurbanizowane o symbolu B i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 23.11.2021r. Państwo Ewelina i Dariusz Samal zam. Siedlice 11/2, 73-155 Węgorzyno wystąpili do Wójta Gminy Radowo Małe o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy, dla terenu działki nr 93/4 obręb Siedlice, gmina Radowo Małe dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na kotłownię.

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.

Projektowane przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

1) zamierzenie inwestycyjne polega na zmianie sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na kotłownię w sąsiedztwie zabudowanych działek, gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wraz z zabudową gospodarczą zakres inwestycji stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym -funkcji mieszkaniowej;
2) teren działki nr 93/4 ma dostęp do drogi publicznej - istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej położonej w działce nr 88/2;
3) teren działki nr 93/4 posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia inwestycyjnego;

4) teren działki nr 93/4 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 000), 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 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 uzgodniono z*:*

- ***Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, ul. Szczecińska 31, 75-122 Koszalin – Postanowienie znak: ZZDW-3.4271.5.2022.MM z dn. 12.01.2022 r.***
- ***Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin.***

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.
Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy urbanistycznej (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego) - analiza stanowi załącznik do decyzji.

P o u c z e n i e

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 2021 r., poz. 1376);
2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. z 2020 r. poz. 276 z późn. zm);
3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm);
4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
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) rozporządzenie 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);
8) rozporządzenie 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);
9) rozporządzenie Ministra rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609).
10) rozporządzenie 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);
11) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz. 1609)
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.

WÓJT

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mariusz Sira
Data: 2022.03.09 14:10:08 GMT+01:00

Mariusz Sira

Załączniki:
Nr 1 – załącznik graficzny na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000
Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:
1. Ewelina Samal
   Siedlice 11/2,
   73-155 Węgorzyno;
2. Dariusz Samal
   Siedlice 11/2
   73-155 Węgorzyno;
3. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa
4. Aa.