



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/>

Radowo Małe, dn.28.09.2022 r.

Nasz znak: IB.6730.9.2022.AO

DECYZJA Nr 18/2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.04.2022 r. Pani Eweliny Samal zam. Siedlice 11/2, 73-155 Węgorzyno w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części strychu na pomieszczenie mieszkalne z przebudową parteru na terenie działki nr 93/4 obręb Siedlice, gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz Pani Eweliny Samal zam. Siedlice 11/2, 73-155 Węgorzyno, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części strychu na pomieszczenie mieszkalne z przebudową parteru na terenie działki nr 93/4 obręb Siedlice, gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Zmiana sposobu użytkowania części strychu na pomieszczenie mieszkalne z przebudową parteru w istniejącym obrysie budynku.

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 dojazd 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 2004r. 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 przyłącza wodociągowego.
- 7.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych –istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej.
- 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 – istniejące indywidualne źródło ciepła.

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 wygaśnięcie, 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 22.04.2022r. Pani Ewelina Samal zam. Siedlice 11/2, 73-155 Węgorzyno wystąpiła do Wójta Radowa Małego 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 części strychu na pomieszczenie mieszkalne z przebudową parteru.

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 strychu na pomieszczenie mieszkalne z przebudową parteru 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 został uzgodniony z:

- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, ul. Szczecińska 31, 75-122 Koszalin –
postanowienie znak: ZZDW-3.4271.255.2022.MM
- 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 2021 r. poz. 1990 z późn. zm);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- 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) 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 Kodeksu 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

Otrzymują:

1. Ewelina Samal
Siedlice 11/2,
73-155 Węgorzyno;
2. Strona postępowania wg rozdzielnika;
3. Aa.

