



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, dnia 04.04.2023r.

Nr sprawy IB.6730.27.2022.

DECYZJA Nr 18/2023 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 2022 r. poz. 503 z zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.11.2022 r. Pani Anny Łyczkowskiej zam. Pogorzelica 5, 72-314 Radowo Małe w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny na terenie działki o nr ewidencyjnym 93/5 obręb Siedlice gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz Pani Anny Łyczkowskiej zam. Pogorzelica 5, 72-314 Radowo Małe, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny na terenie działki o nr ewidencyjnym 93/5 obręb Siedlice gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny w istniejącym obrysie budynku bez wykonywania robót budowlanych.

2. Lokalizacja

obręb Siedlice – działka nr 93/5.

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

2

3

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 2022 r. poz. 1609).

3.2. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

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.

3.

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:

3.

4.

- 4.1. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – bez zmian, powierzchnia czynnie biologicznie – bez zmian,
- 4.2. obowiązująca linia zabudowy – bez zmian ,
- 4.3. szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- 4.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki, okapu) – bez zmian
- 4.5. geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych– bez zmian,
 - b) wysokość kalenicy dachu -bez zmian,
 - c) układ połaci dachowych – bez zmian,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu – bez zmian.

5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

4

5

- 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 Teren inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Ińska” kod PLB320008. Planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz.916 z zm.).

5.

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 – poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej położonej w działce nr 88/3.
- 7.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- 7.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej.

- 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 – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- 7.6. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej linii elektroenergetycznej.
- 7.7. Zaopatrzenie w ciepło – system ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem stałym, ekologicznym, gazowym, płynnym lub energią elektryczną.

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 działki nr 93/5 nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 9.2. Teren działki nr 93/5 stanowi grunt sklasyfikowany jako inne grunty zabudowane o symbolu Bi o powierzchni 0,0501ha 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 24.11.2022 r. Pani Anna Łyczkowska zam. Pogorzela 5, 72-314 Radowo Małe wystąpiła do Wójta Gminy Radowo Małe o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy, dla terenu działki nr o ewidencyjnym 93/5 dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny.

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 zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny jednorodzinny w sąsiedztwie zabudowanych działek gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zabudowa gospodarcza w tym stanie rzeczy uznano, że wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym- funkcji mieszkaniowej;
- 2) teren działki nr 93/5 ma dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej położonej w działce nr 88/3;
- 3) teren działki nr 93/5 posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia inwestycyjnego- zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny jednorodzinny nie spowoduje zmiany w zakresie istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne- działki nr 93/5 stanowi grunt sklasyfikowany jako inne grunty zabudowane o symbolu Bi i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi- jest zgodna;
- 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 tym projekt decyzji uzgodniono z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin,

- Zarządem Dróg Powiatowych w Łobzie ul. Niepodległości 35, 73-150 Łobez,

- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, ul. Szczecińska 31, 72-122 Koszalin.

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);
- 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 2022 r. poz. 2409);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 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 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);
- 8) 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);
- 9) 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 Radowo 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, część tekstowa i graficzna.

Wójt Gminy Radowo Małe