
DECYZJA NR 79/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) i art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i art. 64 ust.1, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.07.2023 r. złożonego przez P. Dariusza Sapińskiego działającego w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek, ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek

w uzgodnieniu z:

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie Postanowienie: ZArch.K.5151.194.2023.MJ
- Referatem Inwestycji i Funduszy Pomocowych Urzędu Miejskiego w Czaplinku
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile Postanowienie: BD.ZPU.2.521.1087.2023.MU
- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych I w Złocieńcu WST-Z.612.931.2023.AZ

ustalam

WARUNKI ZABUDOWY

na działce nr ew. 86/2 obręb Piaseczno w Piasecznie - Gmina Czaplinek

dla inwestycji polegającej na

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych

na zasadach szczegółowych określonych w decyzji
oraz w części graficznej, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**2.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związany z zabudową mieszkalną jednorodzinną.

2.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linię zabudowy dla planowanego zamierzenia wyznacza się jako nieprzekraczalną zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 20%;
- c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu inwestycji wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) liczba kondygnacji nadziemnych dla projektowanego budynku mieszkalnego – maksymalnie 2- w tym poddasze użytkowe;
- e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego nie może przekraczać 20,0m (tolerancja 20%);
- f) dach budynku należy projektować jako dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachu, mieszczących się w przedziale 20°- 50°;
- g) wysokość do kalenicy dachu projektowanych budynków nie może przekraczać 10,0m;
- h) parametry urządzeń budowlanych określają przepisy odrębne;
- i) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

2.3. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi oraz warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- b) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633) w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- c) teren inwestycji podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336);
- d) przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i w obszarze objętym ochroną z zakresu „Natura 2000”- „Jeziora Czaplinskie” i „Ostoja Drawska”;
- e) zabrania się:
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem działki nr 86/2;na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 poz. 1094 z późn. zm.) organ przed wydaniem decyzji rozważył i ustalił że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar „Natura 2000”;
- f) warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 4/2023 znak GKO.6220.3.2022.KT.22 z dnia 16.06.2023 r.

2.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840 ze zm.).

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) układ komunikacyjny dla terenu inwestycji zapewniony jest w oparciu o zjazd z drogi publicznej na działce nr 150/1 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi;

2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- c) zaopatrzenie w wodę – przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- d) odprowadzanie ścieków bytowych – do bezodpływowego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków; Zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 poz. 1478) wykonanie urządzeń wodnych wymaga uzyskania zgłoszenia wodnoprawnego;
- e) odprowadzanie wód opadowych – na terenie własnym - w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
- f) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła opartego na paliwach takich jak: gaz, energia elektryczna, olej; alternatywnie - zastosowanie systemu grzewczego z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej w postaci kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.; dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- g) unieszkodliwianie odpadów stałych – należy zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zorganizowany odbiór przez wyspecjalizowaną firmę.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zapewnić należy odpowiednie warunki ochrony interesów osób trzecich, w szczególności:

- a) inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- b) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.
- c) inwestycja nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
- e) inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku 1/1 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28.07.2023 r. P. Dariusz Sapiński działający w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek, ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na działce nr 86/2 obręb Piaseczno– Gmina Czaplinek.

Działka określona w decyzji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977.).

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), wykazała, iż wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowana na podstawie złożonego wniosku, z zachowaniem warunków ustalonych decyzją. Parametry określone w decyzji, zgodne są z wnioskiem Inwestora.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Czaplinka, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

Inwestorowi przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary na podstawie art. 51 ust. 2-2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) za niewydanie w terminie decyzji.

Z up. Burmistrza Czaplinka

Janusz Bartczak
Zastępca Burmistrza Czaplinka

Załączniki:

Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Wolanin nr upr. 64/07/DOIA

Otrzymują strony postępowania:

1. Dariusz Sapiński w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek
2. aa



 linie rozgraniczające zakres inestycji

 linie zabudowy nieprzekraczalne

Załącznik nr do decyzji
Burmistrza Czaplinka
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/
~~Iskalniczej~~ celu publicznego
nr z dnia
Czaplinka
..... podpis

Tomaz Wolanin
architekt
na upr. 16. 7. 2012
tel. 011 321 751
Evo na ... pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA DRAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7997
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.07.10
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	REFERENT w Wydziale Geodezji i Kartografii i Katastru

Drawsko Pomorskie dn. 10.07.2023
Sporządził(a) wydruk: Paulina Bielecka

