

GM.IV.6730.1.2023

Polanów, dn. 08.03.2023r.

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 1/2023**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1-2 i art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Zarządzenia nr 4/20 Burmistrza Polanowa z dnia 7 stycznia 2020 r. w sprawie upoważnienia dla Kierownika Referatu Inwestycji, Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Komunalnej, Pana Bogumiła Badurak

Po rozpatrzeniu wniosku:

Pani Moniki Krysa, ul. Lipska 37B, 20-510 Lublin, z dnia 04.01.2023r. dotyczącego:
budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w miejscowości Rekowo na działce nr 4/32, obr. Rekowo, gm. Polanów

**USTALAM
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
dla dz. nr 4/32, obr. Rekowo, gm. Polanów**

1. **Wnioskodawca:** Monika Krysa, ul. Lipska 37B, 20-510 Lublin;
2. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
3. **Lokalizacja inwestycji:** dz. nr 4/32, obr. Rekowo, gm. Polanów.
4. **Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:** określone po przeprowadzeniu analizy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.):
 - 1) linia zabudowy - nieprzekraczalna - zgodna z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 10%;
 - 3) szerokość elewacji frontowej: do 10m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 4,0m;
 - 5) wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 9,0m;
 - 6) układ połaci: dwu- lub wielospadowy o równych kątach pochylenia połaci dachowych;
 - 7) kąt nachylenia połaci: od 30° do 45°, z jednakowym nachyleniem połaci głównych;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki;
5. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

 - 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2022r., poz. 2351 z późn. zm.);
 - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.);
 - 3) Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022r. poz. 2409) - z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że teren planowanej inwestycji stanowią grunty rolne klasy RVI o pow. 0,1496ha; zgodnie z art. 11 ust. 1-4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022r. poz. 2409), przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzyskać decyzję lub zaświadczenie Starosty Koszalińskiego o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolniczej.
 - 4) Grunty na przedmiotowej działce nie wymagają zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na występowanie gruntów rolnych klas innych niż I-III.

- 5) Ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022r. poz. 2625);
 - 6) ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 840 z późn. zm.): działka położona jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Obowiązuje:
 - opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obrębie stanowisk przez organ ochrony zabytków.
 - W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia organu właściwego ds. ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z robotami ziemnymi;
 - Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od organu właściwego ds. ochrony zabytków.
 - 7) ustawa z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zmian.) – **na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne;**
 - 8) ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.) – **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
 - 9) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839) – **inwestycja nie mieści się w katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;**
 - 10) inwestycja zlokalizowana jest na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli" PLH320022; Na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029), Burmistrz Polanowa rozważył, że niniejsze przedsięwzięcie - nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli".;
 - 11) obowiązującymi normami.
- 6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) energia elektryczna - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
 - 2) woda - z indywidualnego ujęcia wody (studnia do 100m głębokości); docelowo z wodociągu gminnego - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków - do zbiornika bezodpływowego; docelowo do sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie terenu działki;
 - 5) usuwanie odpadów stałych – po segregacji na obszarze własnej działki, wywóz na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
 - 7) dojazd na teren działki z drogi powiatowej (dz. nr 370/2) poprzez dz. nr 4/10 i 4/29;
 - 8) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – minimalnie jedno miejsce postojowe w granicach działki;
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.);
- 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
Zgodnie z załącznikiem, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 59 ust.1 pkt. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) - zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Lokalizacja działki nr

4/32 w Rekowie spełnia również pozostałe wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- 1) Starostą Koszalińskim Wydział Ochrony Środowiska - postanowieniem znak: OŚ.6123.56.2023.MP z dnia: 08.02.2023;
- 2) Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie – Organ nie zajął stanowiska;
- 3) Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie - postanowieniem znak: ZArch.K.5151.12.2023.MJ z dnia: 08.02.2023;
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie Oddział Terenowy w Łłocieńcu – Organ nie zajął stanowiska;

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymogi art. 5 pkt. 3 i 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.).

Wobec powyższego stwierdzono jak w niniejszej decyzji.

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Polanowa, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. 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.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości;
3. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
4. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Polanowa stwierdza w trybie art. 162 ust. 1 pkt. 1 KPA, wygaśnięcie decyzji, jeśli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
5. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351), projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, a jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania robót budowlanych; szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020r. poz. 1609).

Załącznik:

1. Załącznik graficzny do decyzji;
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wraz z wynikami (część opisowa i graficzna);

Otrzymują:

1. Monika Krysa, ul. Lipska 37B, 20-510 Lublin;
2. strony postępowania wg odrębnej listy;
3. aa. Urzędu Miejskiego w Polanowie;

Do wiadomości:

1. Starosta Koszaliński
2. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków