

Złocieniec, dnia 18 października 2021 r.

ZNU.6730.45.2021.MK

DECYZJA NR 45/2021

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 59, 60, 61, 62 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.), na wniosek **Gminy Złocieniec** z dnia **30 września 2021 r.**, dokonuje się zmian w decyzji nr 45/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. (znak ZNU.6730.45.2021.MK), w sprawie ustalenia warunków zabudowy na terenie działki nr ewid. **387, 388, 389, 390, 391** obręb ewid. 0006 jednostka ewid. m. Złocieniec, w następujący sposób:

1. Wykreśla się działkę o nr ewid. 387 w wyniku czego wiersz 10 decyzji otrzymuje brzmienie:

"warunków zabudowy dla terenu zespołu działek nr ewid. 388, 389, 390, 391 obręb ewid."

2. W pkt 8 dodaje się lit. d o następującej treści:

„d) uwzględnić wymogi przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247).”

3. Załącznik do decyzji otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej decyzji

4. Pozostałe ustalenia decyzji pozostawia się bez zmian.

Zmianę decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono:

- postanowieniem nr WST-Z.612.1223.2021.AZ z dnia 7 października 2021 roku Regionalnego Dyrektora Środowiska w Szczecinie,
- postanowieniem nr OS.673.221.2021.JC z dnia 6 października 2021 roku Starosty Drawskiego,
- postanowieniem nr DOP- WPGP.484.906.2021.3.IN z dnia 11 października 2021 roku Prezesa Transportu Kolejowego,
- postanowieniem nr ZDP.440.79.2021.AS z dnia 6 października 2021 roku Zarządu Dróg Powiatowych w Drawsku Pomorskim,
- postanowieniem nr ZGK .7021.14.209.2021.JS z dnia 5 października 2021 roku Burmistrza Złocienica,
- postanowieniem nr BD.ZPU.2.522.1435.2021.MU z dnia 11 października 2021 roku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile.

Zgodnie z postanowieniem inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie swobodnego przepływu wód, ponieważ na działce o nr ewid. 390 położonej w obrębie 0006 miasta Złocieniec występuje urządzenie melioracji wodnych – rurociąg o symbolu r-II.

Uzasadnienie

Burmistrz Złocienica pismem z dnia 30 września 2021 roku wystąpił o zmianę decyzji o warunkach zabudowy nr 45/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 roku wydanej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku handlowo – usługowego o powierzchni do sprzedaży do 450m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym zjazdem na drogę publiczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem, murami oporowymi, zadaszeniem nad strefą dostaw o wymiarach 5x10m I bilbordem reklamowym na terenie działek nr ewid. **387, 388, 389, 390, 391** obręb ewid. **0006** jednostka ewidencyjna miasto Złocieniec dla której Gmina Złocieniec nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ rozpatrując wniosek, dokonał analizy wynikającej z art. art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zbadał przesłanki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczył wokół działki obszar analizowany zgodnie z zapisami 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. Nr 164, poz. 1587).

Wnioskowane zamierzenie spełniło łącznie wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem organ wystąpił zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

W trakcie postępowania organ uzyskał uzgodnienia przekazanego projektu decyzji zmieniającej decyzję o warunkach zabudowy nr 45/2021 z dnia 25 sierpnia 2021r. od: Starosty Drawskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska I Wydział Spraw Terenowych w Złocienicy, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile, Zarządu Dróg Powiatowych w Drawsku Pomorskim oraz od Burmistrza Złocienicy.

Pismem z dnia 11 października 2021 roku organ zawiadomił wyznaczone strony postępowania o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego oraz poinformował o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań oraz możliwości zgłoszenia przeprowadzenia dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie. W wyznaczonym terminie strony nie zgłosiły żadnych uwag i wniosków.

Zgodnie zatem z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, należało orzec jak w sentencji decyzji.



BURMISTRZ
Krzysztof Zacharzewski

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za moim pośrednictwem, 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.

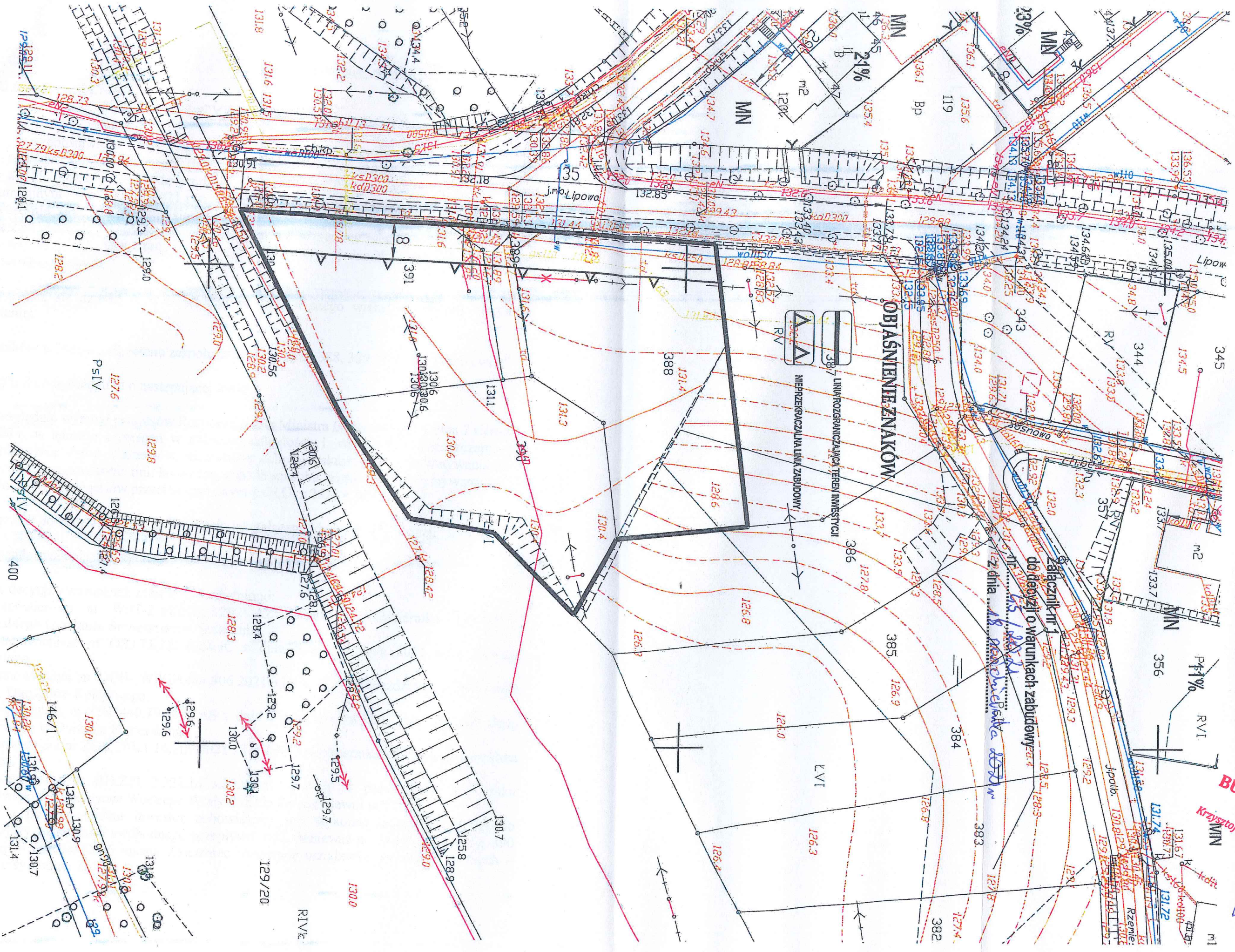
Załącznik:

1. Rysunek na kopii mapy w skali 1:1000




Otrzymują:

1. Gmina Złocieniec ul. Stary Rynek 3, 78-520 Złocieniec
2. Powiat Drawski pl. Elizy Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie,
3. Zarząd Dróg Powiatowych ul. Złocieniecka 22a, 78-500 Drawsko Pomorskie
4. Polskie Koleje Państwowe ul. Szczęśliwicka 62. 00-973 Warszawa
5. Aa

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. Karol Jaworski

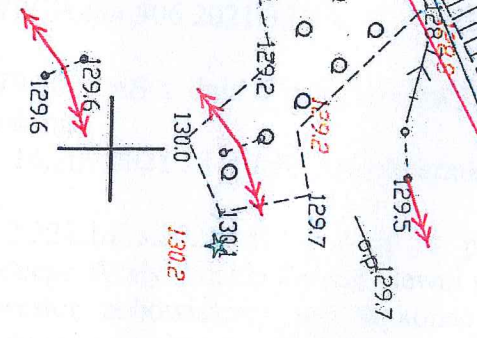


OBJAŚNIENIE ZNAKÓW

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
-  NIEPRZERWANA LINIA ZABUDOWY
-  RV

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
z dnia 18 października 2022 r.

BURMISTRZ
Krzysztof Zacharzewski



1318
1316
1315
1314
1313
1312
1311
1310
1309
1308
1307
1306
1305
1304
1303
1302
1301
1299
1298
1297
1296
1295
1294
1293
1292
1291
1290
1289
1288
1287
1286
1285
1284
1283
1282
1281
1280
1279
1278
1277
1276
1275
1274
1273
1272
1271
1270
1269
1268
1267
1266
1265
1264
1263
1262
1261
1260
1259
1258
1257
1256
1255
1254
1253
1252
1251
1250
1249
1248
1247
1246
1245
1244
1243
1242
1241
1240
1239
1238
1237
1236
1235
1234
1233
1232
1231
1230
1229
1228
1227
1226
1225
1224
1223
1222
1221
1220
1219
1218
1217
1216
1215
1214
1213
1212
1211
1210
1209
1208
1207
1206
1205
1204
1203
1202
1201
1200
1199
1198
1197
1196
1195
1194
1193
1192
1191
1190
1189
1188
1187
1186
1185
1184
1183
1182
1181
1180
1179
1178
1177
1176
1175
1174
1173
1172
1171
1170
1169
1168
1167
1166
1165
1164
1163
1162
1161
1160
1159
1158
1157
1156
1155
1154
1153
1152
1151
1150
1149
1148
1147
1146
1145
1144
1143
1142
1141
1140
1139
1138
1137
1136
1135
1134
1133
1132
1131
1130
1129
1128
1127
1126
1125
1124
1123
1122
1121
1120
1119
1118
1117
1116
1115
1114
1113
1112
1111
1110
1109
1108
1107
1106
1105
1104
1103
1102
1101
1100
1099
1098
1097
1096
1095
1094
1093
1092
1091
1090
1089
1088
1087
1086
1085
1084
1083
1082
1081
1080
1079
1078
1077
1076
1075
1074
1073
1072
1071
1070
1069
1068
1067
1066
1065
1064
1063
1062
1061
1060
1059
1058
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000

ZNU.6730.45.2021.MK

DECYZJA NR 45/2021
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Złocieniec** z dnia **13 lipca 2021 r.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu zespołu działek nr ewid. 387, 388, 389, 390, 391 obręb ewid. **0006** jednostka ewid. m. Złocieniec

u s t a l a m

następujące warunki zabudowy:

- 1) rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:** zabudowa usługowa
 - budowa budynku handlowo-usługowego o powierzchni do sprzedaży do 450 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym zjazdem na drogę publiczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem, murami oporowymi, zadaszeniem nad strefą dostaw o wymiarach 5×10 m i bilbordem reklamowym;
- 2) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy¹ – określono na rysunku w skali 1:1000 będącym załącznikiem do niniejszej decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków² – do 700 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni zespołu działek,
 - d) szerokość elewacji frontowej – od ul. Lipowej do 16 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzysmsu lub atyki)³ – do 6 m,
 - f) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych – pochyły,
 - g) kąt nachylenia dachu – do 40°,
 - h) wysokość kalenicy – do 9 m;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) inwestycja realizowana będzie na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1637 ze zm.),
 - b) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity - Dz. U. 2021 r., poz. 247 ze zm.) organ przed wydaniem decyzji, rozważył i ustalił,

¹ dotyczy ściany frontowej budynku, nie dotyczy w szczególności: ganku, okapów, wykuszy, pilastrów, podestów, schodów, detali architektonicznych,

² nie dotyczy tarasów,

³ w przypadku, gdy ściana elewacji frontowej budynku jest jednocześnie ścianą szczytową budynku dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzysmsu lub atyki) w wartości określonej w pkt 2 lit. g) niniejszej decyzji,

- że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska”,
- c) powierzchnia zabudowy, to jest powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, nie może przekroczyć 0,5 ha,
- d) warunki zabudowy uzgodniono:
- przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie art. 53 ust. 5c w związku z art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - przez Starostwo Powiatowe w Drawsku Pomorskim na podstawie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a
 - postanowieniem nr BD.ZPU.2.522.966.2021.MU. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile,
 - postanowieniem nr DOP-WPGP.484.634.2021.2.MS z dnia 4 sierpnia 2021 roku Prezesa Transportu Kolejowego.
- 4) **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej
- warunki zabudowy uzgodniono:
- postanowieniem nr ZN.K.5151.76.2021.KE z dnia 12 sierpnia 2021r. Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie,
- 5) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dostęp do drogi publicznej – ul. Lipowa dz. nr 121, wykonanie zjazdu publicznego wymaga uzyskania zgody zarządcy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych – 1,
 - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów p. poż ze zbiorników,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi gestora,
 - e) zasilanie w energię cieplną – indywidualne źródło ciepła,
 - f) zasilanie w gaz – z sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
 - g) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci, dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie do zbiornika bezodpływowego,
 - h) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora, dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe w ramach terenu działek lub do zbiorników bezodpływowych,
 - i) gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) warunki zabudowy uzgodniono:
 - pismem nr ZGK.7021.14.144.2021.MŁ z dnia 27 lipca 2021r. Burmistrza Złocienca,
 - postanowieniem nr ZDP-440.56.2021.AP z dnia 27 lipca 2021r. Zarządu Dróg Powiatowych w Drawsku Pomorskim.
- 6) **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) realizacja inwestycji nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),

- d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV oraz 15kV;
- 7) **linie rozgraniczające inwestycji:** określono na kopii mapy w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji;
- 8) **inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609.),
- b) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640),
- c) przy projektowaniu lokalizacji obiektów budowlanych, uwzględnić warunki określone w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.), przy czym zgodnie z art. 57 ust. 1 dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania, po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy,
- d) przy projektowaniu inwestycji należy koniecznie uwzględnić wymogi w zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. W sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz.1247), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r.”,
- e) na działce o nr ewid. 390 położonej w obrębie 0006 miasta Złocieniec, gmina Złocieniec, występuje urządzenie melioracji wodnych – rurociąg o symbolu r-II. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uzasadnienie

Gmina Złocieniec pismem z dnia 13 lipca 2021 roku wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowa budynku handlowo-usługowego o powierzchni do sprzedaży do 450 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym zjazdem na drogę publiczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem, murami oporowymi, zadaszeniem nad strefą dostaw o wymiarach 5×10 m i billboardem reklamowym na terenie działek nr ewid. 387, 388, 390, 391 obr. ewidencyjny 0006, jednostka ewidencyjna m Złocieniec.

Organ rozpatrując wniosek, dokonał analizy wynikającej z art. art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zbadał przesłanki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczył wokół działki obszar analizowany zgodnie z zapisami 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. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zabudowy,
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wnioskowane zamierzenie spełniło łącznie wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem organ wystąpił zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

W trakcie postępowania organ uzyskał uzgodnienia przekazanego projektu decyzji o warunkach zabudowy od: Starosty Drawskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska I Wydział Spraw Terenowych w Złocieniu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile, Zarządu Dógi Powiatowych w Drawsku Pomorskim, Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie oraz od Burmistrza Złocienca.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2021 roku organ zawiadomił wyznaczone strony postępowania o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego oraz poinformował o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań oraz możli-

wości zgłoszenia przeprowadzenia dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie. W wyznaczonym terminie strony nie zgłosiły żadnych uwag i wniosków.

Zgodnie zatem z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, należało orzec jak w sentencji decyzji.



BURMISTRZ
Krzysztof Zacharzewski

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za moim pośrednictwem, 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.

Załącznik:

1. rysunek na kopii mapy w skali 1:1000
2. wyniki analiz

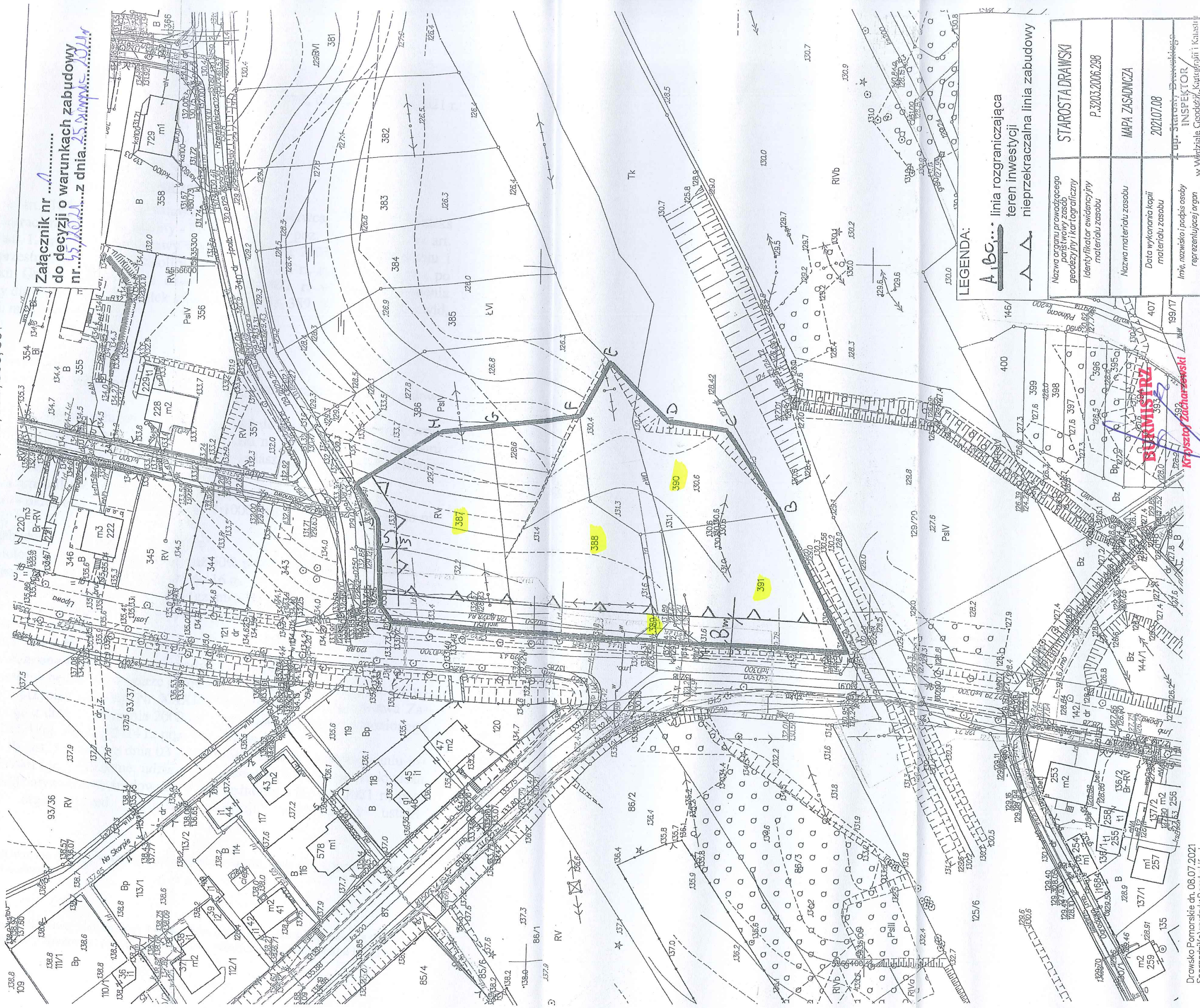
Otrzymują:

1. Gmina Złocieniec ul. Stary Rynek 3, 78-520 Złocieniec
2. Powiat Drawski pl. Elizy Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie,
3. Zarząd Dróg Powiatowych ul. Złocieniecka 22a, 78-500 Drawsko Pomorskie
4. Polskie Koleje Państwowe ul. Szczęśliwicka 62. 00-973 Warszawa
5. Aa

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. Karol Jaworski

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-KRON86-NH
Sekcje mapy: 5.203.29.22.3; 5.203.29.22.4
obr. Złocieniec 0006 0006: dz. 387, 388, 389, 390, 391



LEGENDA:

- ABC... linia rozgraniczająca teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Nazwa organu prowadzącego parsiłowy zasób geodezyjny i katastralny	STAROSTA DRAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3203.2006.298
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	2021.07.08
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR w Wydziale Geodezji, Katastru i Kształt. Terenów Dorota Ufnał

WYNIKI ANALIZ

DLA USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nr sprawy ZNU.6730.45.2021.MK

I. Informacje ogólne

Imię, nazwisko, adres wnioskodawcy:

Gmina Złocieniec

Lokalizacja inwestycji (nr ewid. działki, obręb, miejscowość ulica):

działki nr ewid.: **387, 388, 389, 390 i 391** obręb ewid. **0006** jednostka ewid. m. Złocieniec

Przedmiot planowanej inwestycji: zabudowa usługowa, budowa budynku handlowo-usługowego o powierzchni do sprzedaży do 450 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym zjazdem na drogę publiczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem, zadaszeniem nad strefą dostaw o wymiarach 5x10 m i bilbordem reklamowym.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

1. Stan faktyczny i prawny terenu:

- a) kierunek zmian w zagospodarowanie przestrzennym określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) aktualność planu: brak;
- c) dostęp do drogi publicznej: droga powiatowa 2040Z, ul. Lipowa, na terenie działki nr 121;
- d) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV, ŁVI, PsIV, dr;
- e) własność: gminny zasób nieruchomości;
- f) ochrona przyrody: NATURA 2000 Ostoja Drawska PLB320019, ochk Pojezierze Drawskie;
- g) ochrona zabytków: stanowisko archeologiczne;
- h) uzbrojenie terenu: istniejące.

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

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- b) przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zgodnie z przepisami art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), wymaga rozważenia czy przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska PLB320019”;
- c) inwestycja realizowana będzie na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091),
- d) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;

- e) realizacja dostępu do drogi publicznej: wykonanie zjazdu na drogę publiczną wymaga uzyskania zgody zarządcy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

3. Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- a) „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zabudowy” **spełnia działka nr 346, zabudowana budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny;**
- b) „teren ma dostęp do drogi publicznej” **spełnia;**
- c) „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” **spełnia;**
- d) „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” **spełnia** – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- e) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” **spełnia** – żaden z przepisów odrębnych mogących mieć zastosowanie w niniejszej sprawie nie sprzeciwia się realizacji inwestycji.

III. Ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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).

1. Ustalenie obszaru analizowanego.

- a) szerokość frontu zespołu działek: ok. 135 m,
- b) obszar analizowany wyznaczono w odległości 405 m od granic działki.

2. Określenie funkcji na obszarze analizowanym

Dominującą funkcją na obszarze analizowanym stanowi wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję uzupełniającą stanowi zabudowa usługowa (dz, nr 276 i nr 97/1)

Do określenia cech zabudowy wskazano następujące zabudowane działki:

NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI	ZAGOSPODAROWANIE	WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY NA DZIAŁCE (%)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ budynków (m) pomiar z mapy w zaokrągleniu
43	MN	17	7
44	MN	15	10
45	MN	17	7
48	MN	23	12
49	MN	23	10
50	MN	12	10
51	MN	32	12

- e) realizacja dostępu do drogi publicznej: wykonanie zjazdu na drogę publiczną wymaga uzyskania zgody zarządcy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

3. Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- a) „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zabudowy” **spełnia** działka nr 346, zabudowana budynkiem mieszkaniowym jednorodziennym;
- b) „teren ma dostęp do drogi publicznej” **spełnia**;
- c) „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” **spełnia**;
- d) „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” **spełnia** – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- e) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” **spełnia** – żaden z przepisów odrębnych mogących mieć zastosowanie w niniejszej sprawie nie sprzeciwia się realizacji inwestycji.

III. Ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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).

1. Ustalenie obszaru analizowanego.

- a) szerokość frontu zespołu działek: ok. 135 m,
- b) obszar analizowany wyznaczono w odległości 405 m od granic działki.

2. Określenie funkcji na obszarze analizowanym

Dominującą funkcją na obszarze analizowanym stanowi wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję uzupełniającą stanowi zabudowa usługowa (dz, nr 276 i nr 97/1)

Do określenia cech zabudowy wskazano następujące zabudowane działki:

NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI	ZAGOSPODAROWANIE	WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY NA DZIAŁCE (%)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ budynków (m) pomiar z mapy w zaokrągleniu
43	MN	17	7
44	MN	15	10
45	MN	17	7
48	MN	23	12
49	MN	23	10
50	MN	12	10
51	MN	32	12

52	MN	15	10
53/1	MN	12	13
53/2	MN	12	13
53/4	MN	17	13
53/5	MN	13	14
84/2	MN	16	12
84/3	MN	17	10
84/4	MN	17	15
84/5	MN	22	14
84/6	MN	17	11
84/7	MN	23	13
84/11, 55/1	MN	20	12
24	MN	19	17
25	MN	22	13
26	MN	27	13
27	MN	21	13
28	MN	21	13
29	MN	18	13
30	MN	24	13
56	MN	24	10
57	MN	14	9
58	MN	17	10
59	MN	14	10
60	MN	20	10
61	MN	11	9
62	MN	18	10
63	MN	18	9
64	MN	11	10
65	MN	20	9
66	MN	16	10
67	MN	16	9
68	MN	14	12
69	MN	20	14
71	MN	27	8,5
72	MN	26	8,5
73	MN	15	8,5
74	MN	13	8,5
75	MN	22	8,5
76	MN	15	8,5
77	MN	27	8,5
78	MN	17	8,5
79	MN	12	7
81	MN	13	7
81	MN	11	12
82	MN	13	7
70/1	MN	11	13
85/2	MN	15	10
85/3	MN	16	12

85/7	MN	5	11
97/1	MN,U	44	18
98	MN	19	12
99	MN	28	12
100	MN	29	10
101	MN	20	11
102	MN	22	11
103	MN	7	9
104	MN	5	9
105	MN	6	7
106, 107	MN	7	7
108	MN	7	7
109	MN	8	7
110/1, 110/2	MN	17	14
112/1	MN	23	10
114	MN	14	15
116	MN	25	14
117	MN	23	8
118, 120	MN	21	29
93/3	MN	16	16
93/4	MN	23	17
93/5	MN	17	12
93/6	MN	15	12
93/7	MN	15	12
94/1	MN	25	10
93/9	MN	12	8
93/10	MN	12	9
93/11	MN	13	14
93/13	MN	17	15
93/14 i 93/16	MN	19	23
93/15	MN	16	13
93/17, 96	MN	16	14
93/18	MN	10	10
93/19	MN	16	14
93/25	MN	16	13
93/26	MN	14	15
93/27	MN	16	12
3	MN	2	24
346	MN	18	10
347	MN	21	14
349	MN	13	10
350	MN	20	14
351	MN	25	11
352/1	MN	23	18
353	MN	11	7
354	MN	13	19
355	MN	13	7
356	MN	11	18

358	MN	12	10
359	MN	13	13
360	MN	13	16
362/1	MN	16	19
362/2	MN	13	12
363	MN	18	10
364	MN	16	12
365	MN	14	15
366	MN	13	17
367	MN	22	14
368	MN	12	12
369	MN	8	11
371	MN	18	11
372	MN	16	13
373	MN	19	12
374/1	MN	16	9
375, 374/2	MN	20	18
123/2	MN	25	11
123/3	MN	13	10
123/4	MN	10	9
123/5	MN	6	7
123/6	MN	14	13
123/7, 123/8	MN	17	30
123/9, 124/3	MN	13	7
124/1, 124/2	MN	14	7
127/9	MN	15	17
127/10	MN	34	16
127/15	MN	13	11
127/16	MN	19	18
127/17	MN	10	12
127/18	MN	16	13
127/19	MN	22	19
127/20	MN	12	13
127/22	MN	14	11
276	U	1	6
275	MN	13	9
274	MN	19	11
273	MN	15	13
272	MN	9	9
267/2	MN	20	9
266	MN	27	10
265	MN	26	10
264	MN	29	10
263/2	MN	18	10
263/1	MN	17	10
262/1	MN	16	14
129/3	MN	11	11
129/2	MN	15	13

129/6	MN	8	14
129/7	MN	8	10
129/8	MN	10	13
260/1	MN	26	12
258/1	MN	16	11
257/1	MN	15	10
255	MN	25	12
254	MN	24	11
253	MN	15	10
252	MN	18	8
250	MN	21	10
149	MN	21	10
150	MN	13	10
151	MN	14	10
152	MN	17	10
153	MN	15	10
154	MN	13	10
155	MN	13	8
156	MN	28	13
157	MN	31	10
158	MN	27	14
159	MN	29	14
160	MN	29	14
161	MN	18	9
162	MN	21	10
163	MN	24	12
164	MN	25	9
166	MN	13	8
167	MN	13	8
168	MN	23	13
169	MN	18	11
170	MN	10	8
171	MN	13	9
172	MN	19	10
173	MN	19	12
174	MN	14	9
175	MN	12	9
176	MN	18	12
177	MN	40	13
178	MN	14	10
179	MN	14	9
180	MN	20	12
181	MN	15	9
182	MN	19	8
200/1	MN	20	12
201/2	MN	16	13
202	MN	22	10
204	MN	27	12

205	MN	27	10
206	MN	23	11
207	MN	26	10
208	MN	28	9
209	MN	30	12
210	MN	26	9
211	MN	20	7
212	MN	22	12
214,215	MN	24	10
216	MN	27	10
218	MN	27	8
219	MN	27	8
220	MN	28	15
221, 217/8	MN	29	11
222, 217/9	MN	28	11
223	MN	26	17
224	MN	28	12
225	MN	30	14
228	MN	25	10
229	MN	22	12
230	MN	23	12
231	MN	21	14
232, 217/10	MN	39	9
233, 217/11	MN	33	9
234	MN	22	10
237	MN	26	11
240	MN	29	11
125/4	MN	6	9
139/3	MN	11	12
247/4	MN	20	10
247/5	MN	22	8
132	MN	14	8
133	MN	31	16
134	MN	19	11
135	MN	13	10
136/1,137/1	MN	31	11
136/2	MN	28	14
137/2	MN	15	10
138, 139/5	MN	13	15
140	MN	12	8
ŚREDNIA		18,3	11,5

3. Określenie cech zabudowy na obszarze analizowanym.

- a) linia zabudowy – wyznaczona przez budynek położony na działce nr 346, w odległości 8 m od granicy z działką drogową;
- b) średni wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: około 18,3%, przy czym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej około 44%;
- c) średnia szerokość elewacji frontowych: około 11,5 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej około 18 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki): do około 7 m;
- e) układ połaci dachu: pochyłe, płaskie;
- f) kierunek głównej kalenicy dachów pochyłych w stosunku do frontu działki: zróżnicowany;
- g) wysokość głównej kalenicy: do około 11 m;
- h) kąt nachylenia dachów pochyłych: pochyłych do 40°.

IV. Wnioski:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich warunków. Przedsięwzięcie inwestora **spełnia wszystkie warunki** wynikające z art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwarunkowania faktyczne i prawne terenu **stwarzają możliwości** ustalenia warunków zabudowy działki. Projektowana funkcja jest kontynuacją funkcji występującej na obszarze analizowanym, a projektowane parametry budynku, wpisują się w parametry zabudowy występującej na obszarze analizowanym a szczególnie zaudowy usługowej.

BURMISTRZ
Krzysztof Zacharzewski