

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 poz. 1257 ze zm.), art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1588)

po rozpatrzeniu wniosku Pani Eweliny Kopczyńskiej z dnia 13.06.2018 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "budowa budynku garażowego na działkach nr 3/10, 3/11 i 3/13 w miejscowości Glinki Suche, gm. Okonek"

**u s t a l a m**

**DLA EWELINY KOPCZYŃSKIEJ**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ**

**LEGALIZACJA - BUDOWA BUDYNKU GARAŻOWEGO NA DZIAŁKACH NR 3/10, 3/11 i 3/13  
W MIEJSCOWOŚCI GLINKI SUCHE, GM. OKONEK**

**A. Rodzaj inwestycji.**

1. Zabudowa garażowa
2. Inwestycja pod nazwą "budowa budynku garażowego – w postępowaniu legalizacyjnym"

**B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) Wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej: maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku garażu – 24m<sup>2</sup>
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu objętego inwestycją - minimum 30% powierzchni działki;
- 3) Linia zabudowy:
  - a) **maksymalna nieprzekraczalna:** wyznaczona w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. nr 6)
  - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
- 4) Ustalenia dla ganku:
  - a) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 4m
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, rozumianej jako odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej dolnej krawędzi głównej połaci dachu lub do gzymsu – maksymalnie 3,0m;
  - c) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o spadku połaci do 12<sup>o</sup>, maksymalna wysokość do kalenicy dachu 3,5m;

2. Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.

- 4) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić art. 40 i 41 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 ze zm.), zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
- 5) Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
- 6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
- 7) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie realizowana w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.  
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
  - 1) dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr 6) – istniejącym zjazdem. Miejsca parkingowe: nie dotyczy;
  - 2) energia elektryczna – z istniejącego przyłącza,
  - 3) woda – nie dotyczy inwestycji,
  - 4) ścieki bytowe – nie dotyczy inwestycji,
  - 5) wody opadowe – do gruntu na teren działki 3/13, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
  - 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło – na dotychczasowych zasadach
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
  - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
  - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.  
Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

#### C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (załącznik nr 2). Załączniki zostały sporządzone na mapie w skali 1:500.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji,

pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

## UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Urzędu Miejskiego w Okonku dnia 13.06.2018 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 9 lipca 2018 r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Do pisma o wszczęciu postępowania dołączono projekt decyzji celem zapoznania się.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Organ stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt. 5) wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2) wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy wykonał czynności, 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 planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany oraz przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Organ, w wyniku analizy stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzgodnienia z Powiatowym Zarządem Dróg.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 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 ustalającą warunki zabudowy.

Burmistrz Okonka w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

- § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- § 2. 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.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za pośrednictwem Burmistrza Okonka w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Z up. Burmistrza Okonka

Wiesław Polowski  
KIEROWNIK  
Wydziału Infrastruktury Technicznej  
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500;
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:500;
3. Załącznik Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Opłata skarbową w kwocie 107,00 zł (słownie: sto siedem złotych 00/100)

uiszczona na rachunek Gminy Okonek w dniu 13.06.2018 r.

zgodnie z częścią I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827).

Karolina Liwińska

Inspektor ds. gospodarki przestrzennej

21.06.2018.....

Data i podpis

Sprawę prowadzi:  
Karolina Liwińska  
67 2669 954



**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2**

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ITRiŚ.6730.12.2018 z dnia 21 sierpnia 2018 r.

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 3/10, 3/11 i 3/13 położonej w miejscowości Glinki Suche, gmina Okonek**

na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017 poz. 1073 ze zm.)

**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 (Dz.U.2017 poz. 1073 ze zm.).**

**1. Stan faktyczny i prawny terenu.**

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: do drogi powiatowej (dz. nr 6) – istniejącym zjazdem
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: B-RIVa
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć wodociągowa, energetyczna,

**2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:**

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy;
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi powiatowej (dz. nr 6) – istniejącym zjazdem
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

**obszar objęty analizą**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół części działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt. 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczony 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. z 2003r. Nr 164 poz. 1588), obejmuje działki nr: 3/25, 3/24, 3/23, 3/8, 3/9, 3/12, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11

**Przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:**

na obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa gospodarcza i garażowa.

**Obecny stan zagospodarowania terenu:**

Działki objęte wnioskiem nr 3/10 i 3/11 są zabudowane, działka nr 3/13 stanowi drogę wewnętrzną dojazdową

**W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:**

Działki z terenu analizowanego:

- dot. **funkcji:**

w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa gospodarcza i garażowa.

- dot. **wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki:**

średni wskaźnik zabudowy ok. 18%

- dot. **wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:**

budynki mieszkalne posiadają wysokość do ok. 3m – 3,5m

- dot. **szerokości elewacji frontowej:**

średnia szerokość elewacji budynków mieszkalnych wynosi 18m,

- dot. **geometrii dachu:**

występują przede wszystkim dachy strome dwuspadowe oraz w budynkach gospodarczych dachy płaskie. Wysokość do kalenicy dachu kształtuje się do ok. 7m,

- dot. **linii zabudowy:**

budynki mieszkalne usytuowane są najczęściej bezpośrednio wzdłuż frontowych granic działek oraz w odległości 2-10m

**W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:**

**art. 61 ust 1 pkt 2**

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi powiatowej (dz. nr 6) – istniejącym zjazdem

**art. 61 ust 1 pkt 3**

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna – z istniejącego przyłącza
- sieć wodociągowa – nie dotyczy inwestycji
- kanalizacja – nie dotyczy inwestycji
- doprowadzenie wód opadowych – na działkę nr 3/10

**art. 61 ust 1 pkt 4**

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

**art. 61 ust 1 pkt 5**

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**WYNIKI USTALEŃ DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY:**

- rodzaj inwestycji:** budowa budynku garażowego – w postępowaniu legalizacyjnym
- linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym): **maksymalna nieprzekraczalna:** wyznaczona w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. nr 6)
- wielkość powierzchni zabudowy:** maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku garażu – 24m<sup>2</sup>
- szerokość elewacji frontowej:** maksymalnie 4m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:** maksymalnie 3m
- geometria dachu:** dla budynku garażu dach jednospadowy lub dwuspadowy o spadku połaci do 12°, maksymalna wysokość do kalenicy 3,5m
- miejsca parkingowe:** nie dotyczy;

**ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia 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.

URZĄD MIEJSKI W OKONKU  
Załącznik do decyzji Nr 6730.12.2018  
z dnia ..... 21.08.2018 .....  
.....  
podpis

1.2	
MW	
71:	
N	
N	
N	



**ZALĄCZNIK NR 3**  
DO DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY  
Nr 6730/12/2018 z dnia 21.08.2018r  
ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO WYNIKÓW ANALIZY

<b>LEGENDA</b>	
	OBSZAR ANALIZOWANY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	SKALA MAPY NA KTÓREJ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ
	FUNKCJA ZABUDOWY: MIESZKALNA WIELORODZINNA, JEDNORODZINNA, ZAGRODOWA
	MW, MN, MR

Beata H...  
architekci  
ul. ...  
02-008 Warszawa

URZĄD MIEJSKI W OKONKU  
Załącznik do decyzji Nr 6730/12/2018  
z dnia 21.08.2018r  
podpis

1:2000

