

ITRiŚ.6730.25.2018

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

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 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 2018 r. poz. 1945).

po rozpatrzeniu wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, Ciosaniec 13A, 64-965 Okonek z dnia 29.10.2018 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „budowa 4 zbiorników bezodpływowych w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, położonej na działce nr 331 w miejscowości Ciosaniec, gm. Okonek”.

**u s t a l a m**

**DLA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ**

**“ BUDOWA 4 ZBIORNIKÓW BEZODPŁYWOWYCH W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, POŁOŻONEJ NA DZIAŁCE NR 331 W MIEJSCOWOŚCI CIOSANIEC, GM. OKONEK”.**

**A. Rodzaj inwestycji.**

1. Infrastruktura techniczna
2. Inwestycja pod nazwą “ budowa 4 zbiorników bezodpływowych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej”

**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) Linia zabudowy:

- a) **maksymalna nieprzekraczalna:** bez zmiany
- b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.

2) Ustalenia dla każdego ze zbiorników:

- a) pojemność każdego ze zbiorników 11 m<sup>3</sup>

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 przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
- 5) Nie należy odprowadzać wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie lub drogę.
- 6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
- 7) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r., poz. 21);

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 publicznej (dz. nr 224/1) – istniejącym zjazdem. Miejsca parkingowe: nie dotyczy
- 2) energia elektryczna – nie dotyczy,
- 3) woda – z istniejącego przyłącza,
- 4) ścieki bytowe – nie dotyczy,

- 5) wody opadowe – na teren własnej działki, 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 (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
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). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

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). 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 29.10.2018 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 14 listopada 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.

Obszar analizy wyznaczono na odcinku obejmującym działkę wnioskowaną oraz najbliższe działki zabudowane. W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 2-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzgodnienia ze Starostą Złotowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

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 (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

### 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.

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

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.



Niniejsza decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej – na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.).

Paweł Misiak

Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami

27.11.2018

Data i podpis

**BURMISTRZ OKONKA**

**Andrzej Jasilek**

Otrzymują:

1. Wg rozdzielnika

Sprawę prowadzi:

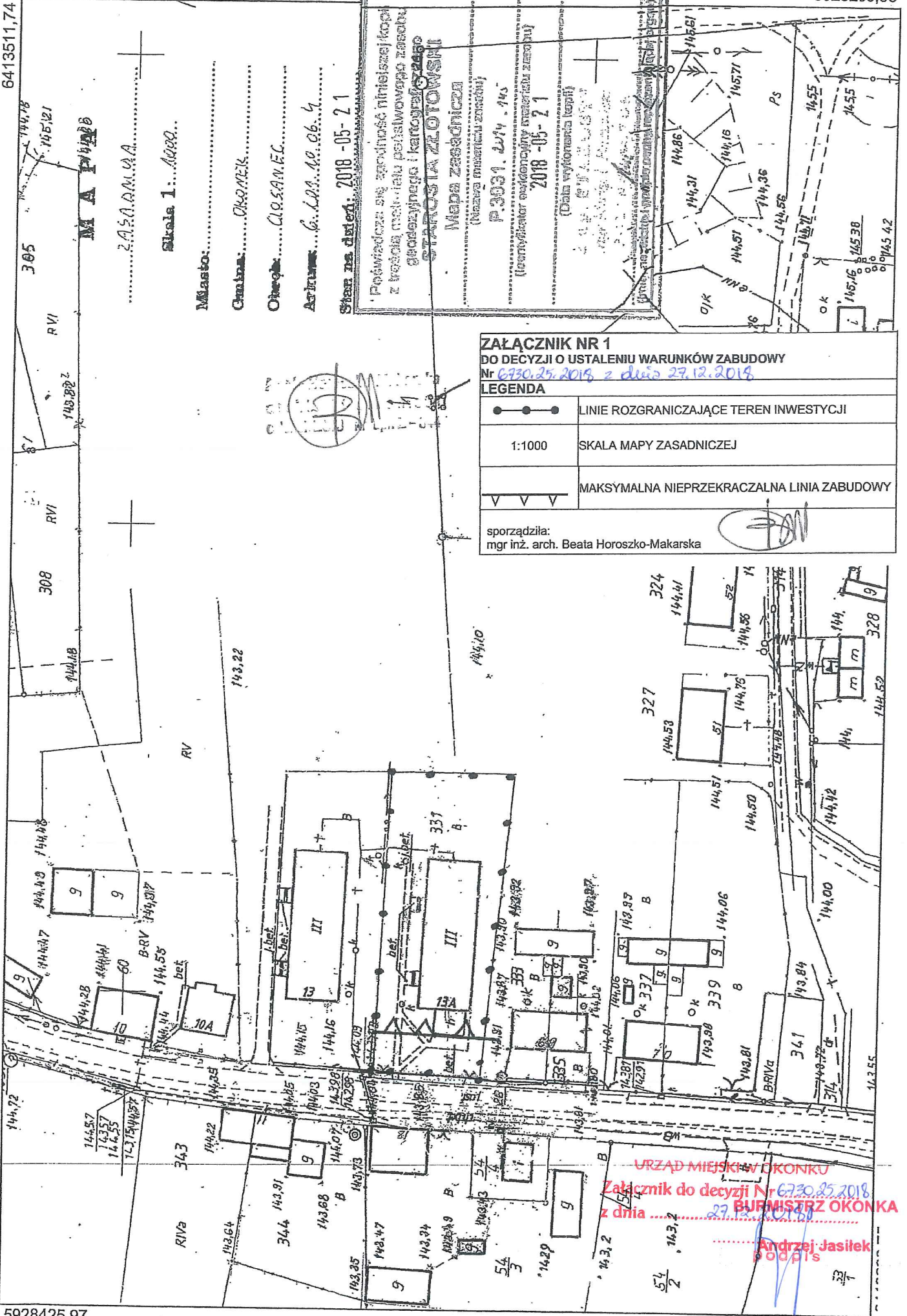
Paweł Misiak

67 2669 954



6413511,74

6413232,75



**M A P A**

ZASADNICZA

Skala 1:1000

Miasto: .....

Chmura: OKONIEK

Obręb: CIOŚCIMEC

Azymut: 6. LLA. 10. 06. 4

Stan na dzień: 2018-05-21

Podwładna: 98 wzdłuż nitelskiej koch z wodociąg. i kanalizacyjną zasilają podziemnego i kanalizacyjnego STAROSTA ZŁOTOWSKI

Mapa zasadnicza (Nazwa mapy i rodzaju)

P.3031.2014.145 (Identyfikator wydawnictwa mapy i data zamknięcia)

2018-05-21 (Data wykonania kopii)

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**  
 Nr 6730.25.2018 z dnia 27.12.2018

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY ZASADNICZEJ
	MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
sporządzili: mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska	

URZĄD MIEJSKI W OKONKU  
 Załącznik do decyzji Nr 6730.25.2018  
 z dnia ..... 27 BURMISTRZ OKONKA  
 Andrzej Jasitek  
 500 p/s

**WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2**

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ITRiŚ.6730.25.2018 z dnia 27 grudnia 2018 r.

**CZEŚĆ TEKSTOWA**

wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 331 położonej w miejscowości Ciosaniec, gmina Okonek

na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. 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 2003r. 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 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

**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. z 2018 r. poz. 1945).**

**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 publicznej (dz. nr 224/1) – istniejącym zjazdem
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: B
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: nie dotyczy

**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 może wymagać 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 poz. 2028) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi publicznej (dz. nr 224/1) – istniejącym zjazdem
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

**ANALIZA URBANISTYCZNA**

Obszar analizy wyznaczono na odcinku obejmującym działkę wnioskowaną oraz najbliższe działki zabudowane. W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**PRZEPROWADZONA ANALIZA URBANISTYCZNA WYKAZAŁA W ZAKRESIE STANU FAKTYCZNEGO, CO NASTĘPUJE:**

**Obecny stan zagospodarowania terenu:** teren zabudowany

**WSKAZANIA DLA USTALENIA WARUNKÓW I WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TEREN**

1) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt.1 i 2 - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3

**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 publicznej (dz. nr 224/1) – istniejącym zjazdem

**art. 61 ust 1 pkt 3**

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

- sieć wodociągowa: z istniejącego przyłącza

**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:**

- a) **rodzaj inwestycji:** budowa 4 zbiorników szczelnych, bezodpływowych
- b) **linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym):  
- **maksymalna nieprzekraczalna:** bez zmiany
- c) **Parametry zbiorników:** pojemność każdego ze zbiorników 11 m<sup>3</sup>
- d) **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.

URZĄD MIEJSKI W OKONKU

Załącznik do decyzji Nr 6730.25.2018  
z dnia .....27.12.2018.....

.....  
podpis

