

Studzienice, dnia 24 października 2022 r.

RI.6730.48.2022.KW

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie :

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. , poz. 2000)
- art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust.1, art. 63, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503)

Po rozpatrzeniu wniosku : **Pani Katarzyny Janikowskiej**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla inwestycji polegającej na: **BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO**

Na terenie działki: **nr 371 położonej w Pólcźnie, w gminie Studzienice**

1. WARUNKI W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6m od linii rozgraniczenia z działką drogową wydzieloną pod realizację drogi wewnętrznej,
- projektowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, parterowego, z poddaszem użytkowym, z możliwością realizacji podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy wynoszącej $100 \div 160m^2$,
- szerokość elewacji frontowej budynku – maks. 15,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od poziomu przyległego terenu do kalenicy dachu – maks. 9,0 m,
- geometria dachu — dach dwuspadowy, o kalenicy głównej równoległej do przyległej drogi, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym ok. $30^\circ \div 45^\circ$,
- projektowana powierzchnia zabudowy – maks. 13,5% powierzchni działki
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych – min. 73% powierzchni działki.

2. WARUNKI W ZAKRESIE OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

- projektowany jest dojazd z drogi gminnej, przez teren działki nr 375, stanowiącej współwłasność wnioskodawcy, a wydzielonej pod realizację drogi wewnętrznej,
- na terenie działki własnej przewidzieć min. 2 miejsca postojowe,
- projektowany budynek należy podłączyć, w miarę możliwości, do sieci zewnętrznych na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci, a wszelkie kolizje z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy eliminować na warunkach gestorów tych sieci,
- zaopatrzenie w wodę – o warunki techniczne realizacji przyłącza należy wystąpić do Urzędu Gminy Studzienice,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – o warunki techniczne realizacji przyłącza należy wystąpić do ENERGA Operator S.A.,

- odprowadzenie ścieków – do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków, a docelowo do sieci gminnej po jej rozbudowie,
- gromadzenie odpadów w szczelnych pojemnikach i usuwanie przez firmę zajmującą się zorganizowanym wywozem odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych – po terenie własnej działki,
- ogrzewanie – indywidualne w projektowanym budynku,

3. WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- lokalizacja na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” - obowiązuje Uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. U. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461),
- zgodnie z art. 152 ustawy prawo ochrony środowiska, z dnia 27.04.2001r. (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 1973 z późn. zm.) rozpoczęcie eksploatacji przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga dokonania zgłoszenia Wójtowi Gminy.

4. WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

- projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi określone w art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).
- realizacja inwestycji winna zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej

5. WYMAGANE UZGODNIENIA

- zgodnie z pkt 2 niniejszej decyzji,
- wynikające z przepisów szczegółowych.

6. INTEGRALNĄ CZĘŚĆ DECYZJI STANOWIĄ ZAŁĄCZNIKI

Nr 1 – analiza uwarunkowań istniejących – część opisowa

Nr 2 – analiza uwarunkowań istniejących - część graficzna

Nr 3 – załącznik graficzny do decyzji

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503).

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni wystąpiła z podaniem o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lokalizowanego na terenie działki nr 371, położonej w Półcznie, w gminie Studzienice. Inwestycja planowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza decyzja przygotowana jest w myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej w podstawie niniejszej decyzji. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Spełnia żądania określone we wniosku. Zatem orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane art. 60 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Wydziałem Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Bytowie, ul. Domańskiego 2, 77-100 Bytów – zgodnie z art. ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk – zgodnie z art. ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Wójta Gminy Studzienice, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (stosownie do art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 KPA t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000).

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 (stosownie do art. 127a § 1 i 2 KPA t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000)

Otrzymują:

1. Pani Katarzyna Janikowska
2. Strony postępowania – Tablice ogłoszeń, BIP
3. A/a

Informacje:

1. Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę – organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 KPA.
2. Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.) rozpoczęcie budowy domu jednorodzinnego należy zgłosić w okresie ważności n/n decyzji w Starostwie Powiatowym w Bytowie załączając oświadczenia, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane przepisami odrębnymi.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503).



Z up. WÓJTA GMINY

mgr Maciej Pluto Prondziński
ZASTĘPCA WÓJTY

**Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
nr RI.6730.48.2022.KW z dnia 24 października 2022 r.**

**Analiza uwarunkowań istniejących mających wpływ
na wnioskowaną budowę**

zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503).

1. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Wnioskowana działka nr 371 położona jest w Pólcźnie, w gminie Studzienice. Działka ta, o powierzchni 0,12 ha, zawiera grunty orne klasy IVb. Stanowi własność wnioskodawczyni i jej męża. Teren, na którym znajduje się działka nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. – ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2021r. Dz. U. poz. 1326), taki grunt może być wyłączony z użytkowania rolnego po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych jest starosta (art. 5 w/w ustawy). Działka jest obecnie niezabudowana. Projektowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem. Funkcja działki ulega zmianie. Działka nr 371 powstała w wyniku podziału działki nr 245/2 oraz działki nr 249/2, dla której, w 2013r., decyzją o warunkach zabudowy ustalono warunki zabudowy pod realizację budowy 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wydzieleniem odrębnych działek budowlanych i działki drogowej.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono dla działki objętej wnioskiem zgodnie z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503).

**2. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA
TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**

na podstawie 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 (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz.1588 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. nr164 poz.1589) .

**A)LOKALIZACJA ZABUDOWY – OKREŚLENIE LINII ZABUDOWY I
DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ ,**

Wnioskowana działka nr 371 położna jest w rejonie drogi gminnej – działki drogowej nr 161. Dojazd do działki możliwy jest po terenie nr 375 wydzielonej pod realizację drogi wewnętrznej. Działka nr 375 zawiera grunty orne klasy IVB, V i pastwiska klasy IV i stanowi współwłasność wnioskodawcy. Obowiązującej linii zabudowy nie ustalono. Dla wnioskowanej zabudowy wyznaczono, celem wprowadzenia ładu przestrzennego, nieprzekraczalną linię zabudowy.

B) CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI

Na terenie działek nr 371 brak jest zabudowy.

C) FUNKCJE, CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW SĄSIEDNICH

W wyznaczonym, minimalnym obszarze analizowanym brak jest zabudowy. Warunki zabudowy ustalono w oparciu o analizę zabudowy działek nr 245/2 oraz działki nr 249/2, w wyniku podziału, których powstała działka nr 370. W obszarze tym znajdują się budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz zabudowania gospodarcze. Istniejące domy mieszkalne mają wysokość od jednej do trzech kondygnacji i kryte są dachami płaskimi oraz dwu i wielospadowymi. Połacie dachów są nachylone pod kątami wynoszącymi ok. $20^{\circ} \div 50^{\circ}$. Okapy dachów są usytuowane na wysokościach wynoszących ok. $2 \div 8$ m od poziomu przyległego terenu. Szerokości elewacji frontowych wynoszą ok. $8 \div 20$ m. Powierzchnia zabudowy stanowi ok. $0,5\% \div 15\%$ powierzchni działek.

Wnioski:

- funkcja mieszkalna jest zgodna z funkcją występującą w sąsiedztwie
- gabaryty projektowanego budynku oraz wielkość powierzchni zabudowy są analogiczne do parametrów budynków znajdujących się w sąsiedztwie

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Istniejące uzbrojenie terenu:

- a) linia elektroenergetyczna – istniejąca, wnioskodawczyni załączyła do podania wstępne zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wydane przez Energa Operator S.A., pismo nr KP-2022-06-052304 (P/22/050284)
- b) wodociąg – istniejący
- c) kanalizacja sanitarna – brak

Projektowane jest przyłącze energetyczne i wodociągowe oraz przydomowa oczyszczalnia ścieków.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ŚRODOWISKOWE

Lokalizacja na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”.

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym terenie wnioskowanym do zabudowy nie istnieją ograniczenia prawne związane z ochroną dóbr kultury.

6. WNIOSKI

Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Działka ma dostęp do drogi publicznej. Funkcja projektowanej inwestycji jest zgodna z funkcją istniejącą na terenach sąsiednich.

Wydanie decyzji jest możliwe, bo zachodzi przypadek łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503).

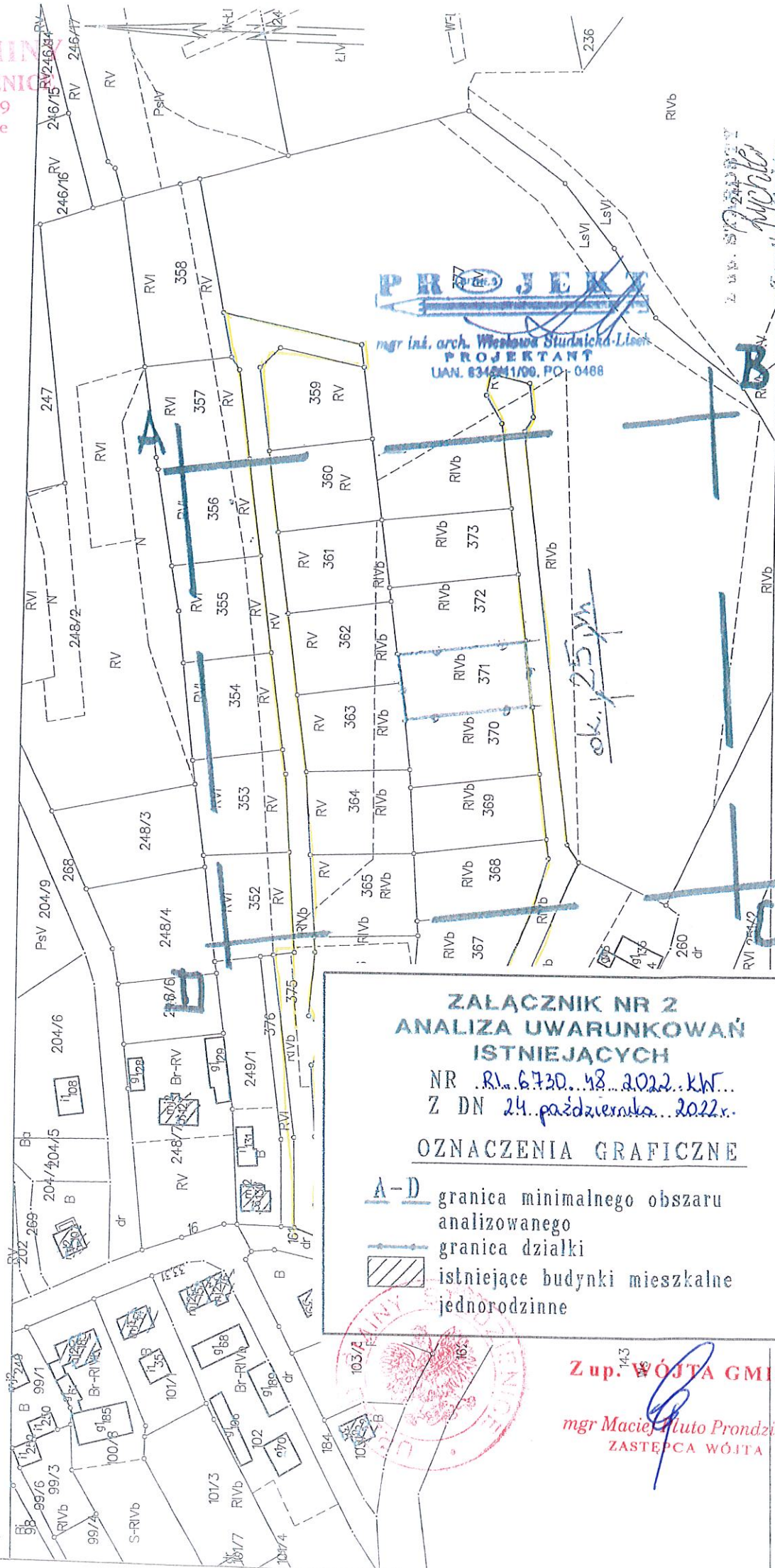


Z up. WÓJTA GMINY

mgr Maciej Prudo Prondziński
ZASTĘPCA WÓJTA

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000
obr. Półczno 0005: dz. 375

STANOWISKO BYTOWSKI
ul. Ks. arc. Adama Dymarskiego 2
81-100 BYTÓW



Zup. WÓJTA GMINY
mgr Maciej Piotr Prondziński
ZASTĘPCA WÓJTY

77-143	STUDZIENCE
Identyfikator wewn. wyceny	
materiału zasobu	2022. 858
ul. Kaszubska 220	
woj. pomorskie	
Nazwa	
materiału zasobu	konio masy
Data wykonania kontroli	2022-00
materiału zasobu	
Układ odniesienia:	PLETR

Obręb: 0005, Półczno

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Półczno 0005: dz. 371

