

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 4, art. 63 ust. 1, 2, 3, art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000),
- § 3-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.),
- § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),

oraz na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności:

- art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 września 2022 r. **Gminy Dębica Kaszubska**, ul. ks. Antoniego Kani 16a, 76-248 Dębica Kaszubska,

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
dla inwestycji polegającej na **budowie drogi** w obrębie ewidencyjnym Mielno gmina Dębica Kaszubska (działki nr 168, 153 i 163/1).

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) budowa drogi,
- b) planowana droga o długości do około 0,50 km wraz z obustronnymi poboczami.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapami w skali 1:1000 stanowiącymi załączniki nr 1-2 do niniejszej decyzji,
- b) inwestycję projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust.1 prawa budowlanego),
- c) wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się (decyzja nie dotyczy realizacji inwestycji kubaturowej),
 - wskaźnik powierzchni zabudowy terenu (działki budowlanej) – nie ustala się (z uzasadnieniem jak w pkt. 2 lit. c) tiret 1 niniejszej decyzji),
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się (z uzasadnieniem jak w pkt. 2 lit. c) tiret 1 niniejszej decyzji),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki – nie ustala się (z uzasadnieniem jak w pkt. 2 lit. c) tiret 1 niniejszej decyzji),
 - geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych) – nie ustala się (z uzasadnieniem jak w pkt. 2 lit. c) tiret 1 niniejszej decyzji),

d) ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren objęty decyzją położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”; w obszarze Parku obowiązują zakazy wynikające z Uchwały Nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 66 poz. 1461),

b) teren objęty decyzją położony jest w obszarze Natura 2000 Dolina Słupi PLB 220002;

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916) zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub

- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub

- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

c) obiekt budowlany nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

d) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Dębica Kaszubska - w trybie art. 83a) i 83f) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm),

e) planowane zamierzenie nie jest kwalifikowane w myśl § 2 i § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) jako potencjalnie znacząco oddziaływujące na środowisko; w szczególności planowana inwestycja nie dotyczy inwestycji, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt. 62 w/w Rozporządzenia jako:

„drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody”.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), w przypadku (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,

b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

c) ogrzewanie – nie dotyczy,

d) zaopatrzenie w energię energetyczną – nie dotyczy,

e) gospodarowanie odpadami komunalnymi – nie dotyczy,

- f) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach pasa drogowego,
- g) w związku z położeniem terenu inwestycji w pasach drogowych dróg stanowiących działki nr 168, 153 i 163/1, realizacja przedsięwzięcia wymaga pisemnego zezwolenia zarządcy drogi tj. Gminy Dębica Kaszubska.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja powinna zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego) w tym w szczególności:

- dot. ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

Na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

- dot. ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) nie ustala się.

UZASADNIENIE

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na wniosek zainteresowanego (każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich).

Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W szczególności uzyskano następujące uzgodnienia i opinie:

- Regionalnego Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie nr RDOŚ-Gd-WZP.612.19.20.21.22.2022.AP z dnia 19.10.2022 r.).

Sporządzenie projektu decyzji powierzono uprawnionemu urbaniście (projektantowi spełniającemu warunki określone w art. 5 pkt. 1 i 3 /w nawiązaniu do art. 50 ust. 4/ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projektowane przedsięwzięcie dotyczy planowanej inwestycji:

- polegającej na budowie drogi, jako obiekt liniowy w rozumieniu art. 3 pkt. 3a ustawy Prawo budowlane (tj. przedsięwzięcie dla którego zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2),
- w ramach terenu posiadającego dostęp do drogi publicznej,
- w ramach terenu posiadającego możliwość uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego,

- na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. z 2021 r. poz. 1326); działka nr 168 o powierzchni 0,20 ha stanowi grunty dr; działka nr 153 o powierzchni 0,54 ha stanowi grunty dr; działka nr 163/1 o powierzchni 1,62 ha stanowi grunty dr.

Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej).

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie drogi w obrębie ewidencyjnym Mielno (działki nr 168, 153 i 163/1), do Urzędu Gminy Dębica Kaszubska wpłynęło pismo strony postępowania zawierające wnioski i uwagi w przedmiocie wszczętego postępowania. W szczególności w piśmie z dnia 21.11.2022 r. (data wpływu 23.11.2022 r.) zwrócono uwagę, że w zawiadomieniu nie przedstawiono informacji dotyczących zakresu planowanego przedsięwzięcia, sposobów realizacji ani oddziaływania na cele ochrony obszaru Natura 2000. Ponadto zdaniem strony, planowana inwestycja na działkach nr 168, 153 i 163/1 powinna być prowadzona zgodnie z zasadami ustawowymi i w zakresie tylko i wyłącznie ich renowacji, a nie zmiany, przy użyciu materiałów, z których są zbudowane. Jednocześnie zdaniem strony w przedmiotowej sprawie niezbędna jest opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz uzgodnienie z marszałkiem województwa.

Po szczegółowym przeanalizowaniu w/w pisma stwierdzono że:

- 1) rodzaj i zakres planowanej inwestycji został określony w pkt. 1 lit. a) i b) decyzji o warunkach zabudowy oraz na załącznikach graficznych nr 1-2 do decyzji (poprzez ustalenie linii rozgraniczających teren inwestycji);
- 2) z uwagi na fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy ma charakter wstępny tj. nie umożliwia inwestorowi rozpoczęcia robót budowlanych (co jest możliwe dopiero na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia), to przedmiot ustaleń w/w decyzji nie obejmuje takich szczegółowych zagadnień jak np. rodzaje materiałów czy technologie prowadzenia prac;
- 3) z uwagi na położenie terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” oraz obszarze Natura 2000, Wójt Gminy Dębica Kaszubska (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 /w nawiązaniu do art. 64 ust. 1/ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie sporządzonego projektu decyzji do właściwego organu w zakresie ochrony przyrody tj. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. W odpowiedzi uzyskano uzgodnienie w/w organu nr RDOŚ-Gd-WZP.612.19.20.21.22.2022.AP z dnia 19.10.2022 r.;
- 4) brak jest natomiast uzasadnienia i podstaw prawnych dla uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy z marszałkiem województwa (na podstawie art. 51 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); wykaz organów i instytucji z którymi należy uzgodnić projekt decyzji zawarty jest bowiem w art. 53. ust. 4 (w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 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 /art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (z wyjątkiem sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub w sprawie zgłoszenia robót budowlanych należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Słupsku (przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (za pośrednictwem Wójta Gminy Dębica Kaszubska).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tutejszego organu, tj. 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji sporządził:

- mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 311/88)
- mgr Krzysztof Zawadzki (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 1433/94).

Załączniki nr 1-2 do niniejszej decyzji stanowią mapy w skali 1:1000.

Załącznik nr 3 do niniejszej decyzji stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym analiza tekstowa /3.1/ i analiza graficzna /3.2/).

/-/ Karol Żukowski
Zastępca Wójta Gminy Dębica Kaszubska