

ITRiŚ.6730.11.2018

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. 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 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Ciosaniec 13A, 64-965 Okonek reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Marka Wiatrowskiego z dnia 30.05.2018 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "budowa zbiornika bezodpływowego na nieczystości płynne na działce nr 330, obręb Ciosaniec, gmina Okonek"

u s t a l a m

DLA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI CIOSANIEC 13A

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

"BUDOWA ZBIORNIKA BEZODPŁYWOWEGO NA NIECZYSTOŚCI PŁYNNIE W ISTENIEJĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁCE NR 330, OBRĘB CIOSANIEC, GMINA OKONEK"

A. Rodzaj inwestycji.

1. Infrastruktura techniczna
2. Inwestycja pod nazwą "budowa zbiornika bezodpływowego na nieczystości płynne w istniejącej zabudowie mieszkaniowej"

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) Nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji ograniczonego liniami rozgraniczającymi
- b) przebieg linii rozgraniczających teren inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym do decyzji.

2) Ustalenia parametrów inwestycji:

- a) pojemność zbiornika do maksymalnie 5000m³

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.

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 – nie dotyczy, miejsca parkingowe: nie dotyczy;
 - 2) energia elektryczna – nie dotyczy,
 - 3) woda – nie dotyczy,
 - 4) ścieki bytowe – nie dotyczy,
 - 5) wody opadowe – nie dotyczy,
 - 6) odpady stałe komunalne – nie dotyczy,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
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). 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 7.07.1994 r. 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 30.05.2018 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 25 czerwca 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 wyniku analizy stwierdził, że:

- uzbrojenie terenu nie jest wymagane dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
- niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 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 Wielkopolskim Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym. Pismem z dnia 13 lipca 2018 r. znak DN-NS.9012.949.2018 wskazał iż dla zbiornika o takiej pojemności odpowiednim zapisem regulującym jego lokalizację wobec obiektów budowlanych jest § 36 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać warunki i ich usytuowanie, który stanowi, że :”odległość od zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i kompostowników o pojemności powyżej 50 m³ od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy przyjmować zgodnie ze wskazaniem ekspertyzy technicznej, przyjętej przez państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego”.

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 Bolewski
KIEROWNIK
Wydziału Infrastruktury Technicznej
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

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 2016 r. poz. 1827).

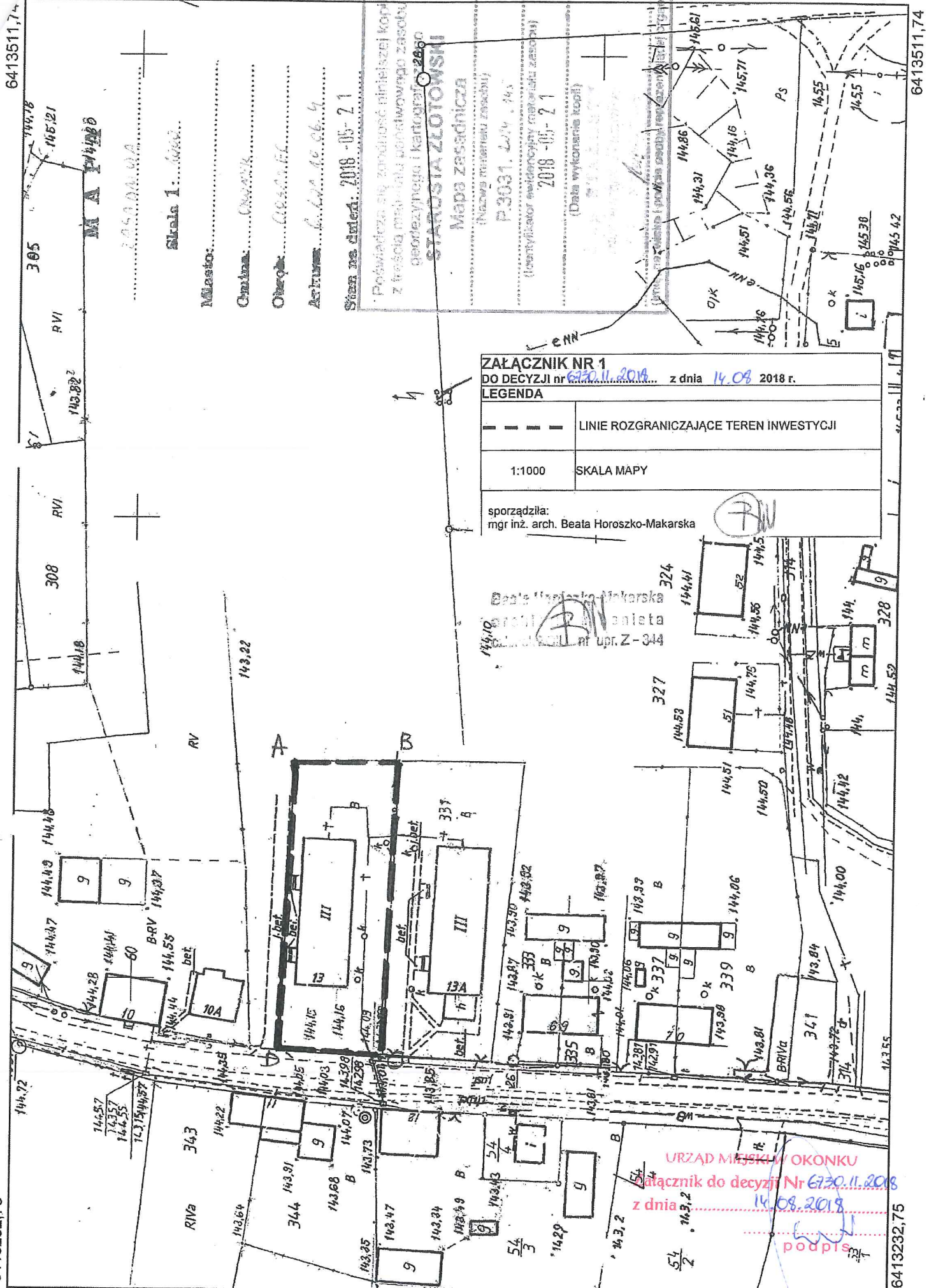
Karolina Liwińska

Inspektor ds. gospodarki przestrzennej

14.08.2018. 

Data i podpis

Sprawę prowadzi:
Karolina Liwińska
67 2669 954



6413511,74

6413511,74

6413232,75

6413232,75

Skala 1:1000

Miasto: ...
 Gmina: ...
 Olsztyn: ...
 Artymus: ...

Stwier. na dzień: 2018-05-21

Posiadaacza się zobowiązuje niniejszej kopii z treścią mapy-tytułu podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 2880 STAROSTA ZŁOTOWSKI Mapa zasadnicza (nazwa terenowego zasobu) P.3031.2018.145 (lokalizator ewidencyjny terenowego zasobu) 2018-05-21 (Data wykonania kopii)

ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO DECYZJI nr 6730.11.2018 z dnia 14.08 2018 r.

LEGENDA

---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY

sporządziła:
 mgr inż. arch. Beata Horoszek-Makarska

Beata Horoszek-Makarska
 inż. arch.
 ul. ... nr upr. Z-344

URZĄD MIEJSKI W OKONKU
 Załącznik do decyzji Nr 6730.11.2018
 z dnia 14.08.2018
 podpis

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ITRiŚ.6730.11.2018 z dnia 14 sierpnia 2018 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 330 obręb Ciosaniec, gmina Okonek

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. 2-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. 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: nie dotyczy
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: B
- f) własność: współwłasność
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: nie wymaga.

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 i leśnej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy;
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 poz. 1202 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: nie wymaga
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

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 3**

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

- sieć energetyczna – nie dotyczy inwestycji,
- sieć wodociągowa – nie dotyczy inwestycji,
- kanalizacja – nie dotyczy inwestycji;

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 zbiornika bezodpływowego na nieczystości płynne
- b) **parametry inwestycji**:
 - pojemność zbiornika do maksymalnie 5000m³

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJNa podstawie wyników przeprowadzonej analizy **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

URZĄD MIEJSKI W OKONKU
 Załącznik do decyzji Nr 6730.11.2018
 z dnia14.08.2018.....

 podpis