

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.);
- upoważnienia udzielonego przez Wójta Gminy Biesiekierz Nr UG.Or.077.43.2019 z dnia 20.03.2019 r. do załatwiania spraw należących do właściwości Wójta jako organu administracji samorządowej,

po rozpatrzeniu wniosku *B3 Adam Wierzbowski, Andrzej Wierzbowski, Łukasz Kmiecik S.C. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych z myjnią samochodową wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 147 i 320 położonych w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych z myjnią samochodową o powierzchni sprzedaży do 2000 m² wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 147 i 320 położonych w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa handlowo-usługowa z myjnią samochodową.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - funkcja zabudowy – handlowo-usługowa;
 - zagospodarowanie terenu:
 - budynek handlowo-usługowy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - pylon reklamowy o wysokości do 20 m;
 - niezbędna infrastruktura techniczna (przyłącza, instalacje zewnętrzne, drogi dojazdowe, parkingi, dojścia piesze).
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
 - linia zabudowy - nieprzekraczalna w odległości 20 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej (dz. nr 241/5) oraz w odległości 6 m od granicy z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr 146); odległość projektowanej zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
 - szerokość elewacji frontowej budynku - do 68 m;
 - wysokość elewacji frontowej (do okapu, gzymsu) - max. 10 m;
 - wysokość zabudowy - do 12 m npt.;
 - kształt dachu - dach płaski (o kącie nachylenia do 10°);
 - wskaźnik zabudowy – do 30% powierzchni działek;
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działek.
 - b) **Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.),
 - z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.)

- zgodnie z art. 234 Prawa wodnego
 - 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
 - 2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
 - 3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.
 - 4. Nakaz, o którym mowa w ust. 3, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane.
 - 5. Postępowania w sprawie decyzji, o której mowa w ust. 3, nie wszecyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.
- c) **Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.**
- d) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
 - zaopatrzenie w wodę - z wodociągu zgodnie z warunkami i uzgodnieniami Regionalnych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Białogardzie ul. Ustronie Miejskie 1;
 - odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami i uzgodnieniami Regionalnych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Białogardzie ul. Ustronie Miejskie 1;
 - odprowadzenie wód deszczowych – w obrębie przedmiotowej działki brak jest sieci kanalizacji deszczowej, w związku z tym zgodnie z § 28 i § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, kierowanie ich na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami technicznymi Energa Operator S.A. Oddział w Koszalinie ul. Morska 10;
 - zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie, ul. Połczyńska 55/57, 75-808 Koszalin;
 - wjazd na działkę – z drogi wojewódzkiej ul. Koszalińskiej (2 istniejące zjazdy pozostają bez zmian) oraz z drogi gminnej (dz. nr 146));
 - należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy.
- e) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :**
 - inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości tj.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.
- 3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** – teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działek nr 147 i 320 w obrębie Stare Bielice. Granice działek oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 4. **Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych:** można wyłączyć grunty rolne działki nr 147 i 320 w obrębie Stare Bielice z produkcji rolniczej bez uzyskania zezwolenia wymaganego art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 5. **Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

UZASADNIENIE

Wniosek B3 Adam Wierzbowski, Andrzej Wierzbowski, Łukasz Kmiecik S.C. został rozstrzygnięty na podstawie art.59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji. Warunki architektoniczne, w tym linia zabudowy, wysokość budynku, kształt dachu wynikają z wymogu kontynuacji formy architektonicznej istniejącej w analizowanym obszarze, określonego w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z zasad obowiązujących na podstawie przywołanego rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określenie we wniosku parametru - wysokość elewacji frontowej (do okapu, gzymsu) do 12 m nie jest możliwe, ponieważ w obszarze analizy, jak również w całej miejscowości Stare Bielice nie występują budynki o takich parametrach. Istniejące budynki decydują o charakterze krajobrazu, a zabudowa o sporo większych parametrach zdecydowanie wyróżniałaby się z otoczenia, co naruszałoby panujący w sąsiedztwie ład przestrzenny.

Projekt decyzji został uzgodniony z Państwową Gospodarką Wodną w zakresie ustawy prawo wodne, ze Starostą Koszalińskim w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz z Zachodniopomorskim Zarządem Dróg i Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych.

W świetle art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby samorządu zawodowego architektów.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Biesiekierz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości.
5. Inwestor przed podjęciem robót winien uzyskać pozwolenie na budowę; wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raclawicka 13.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji :

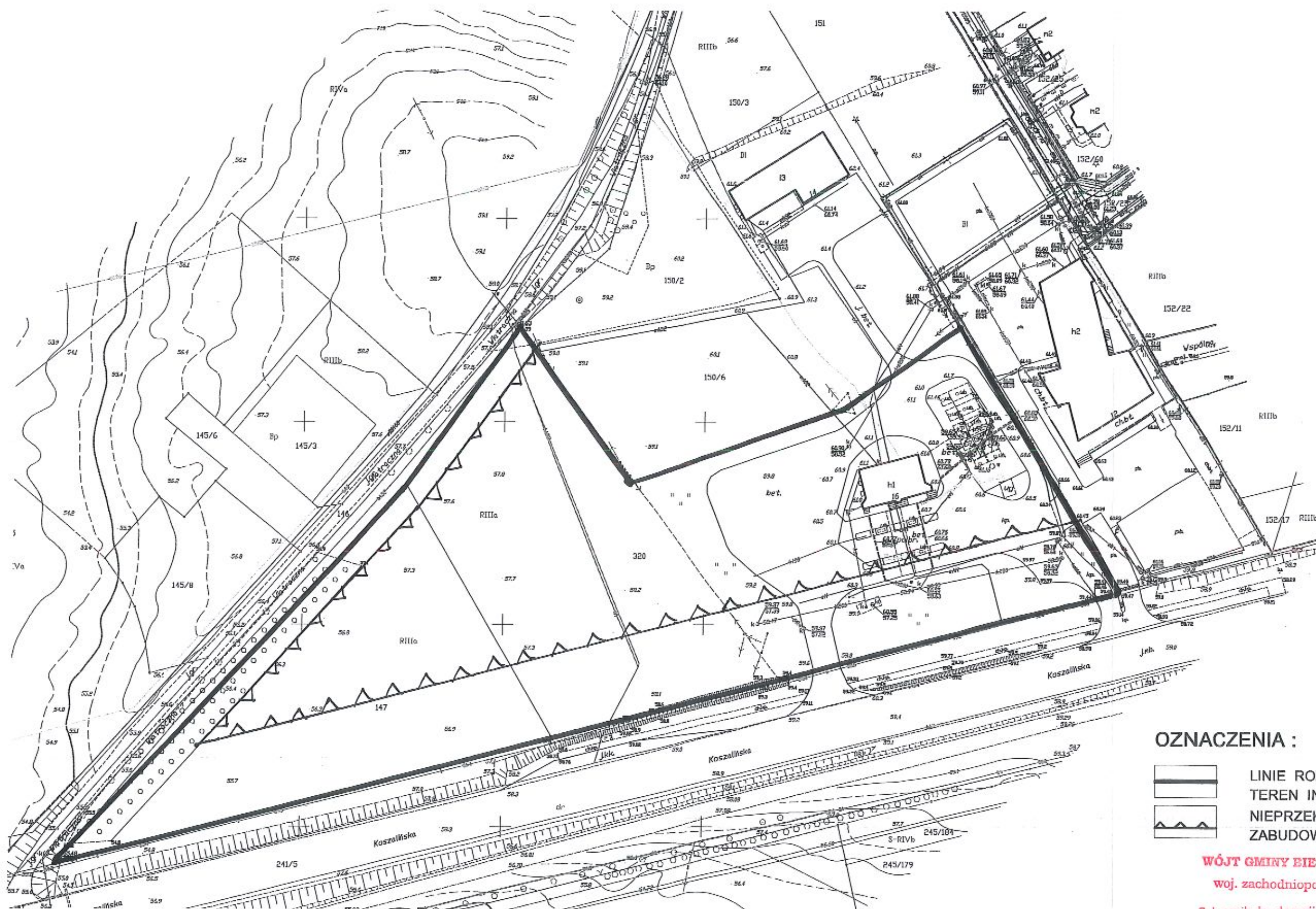
1. mapa zasadnicza w skali 1:1000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

Otrzymują :

1. B3 Adam Wierzbowski, Andrzej Wierzbowski, Łukasz Kmiecik S.C.
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy



OZNACZENIA :

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

WÓJT GMINY BIESIEKIERZ
woj. zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji
Wójta Gminy Biesiekierz
Nr UG.Or.B.6730.357.332.2021.K
z dnia 01. MAR. 2022

z up. Wójta
Specjalista ds. budowlanych
Katarzyna Kasprówska

Załącznik do decyzji o warunkach
zabudowy nr UG.Or.B.6730.357.332.2021.KK

Biesiekierz, dn. 17-01-2022 r.

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU PLANOWANEJ INWESTYCJI ORAZ JEGO ROZBUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1, 5, 6, 7 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

1. Określenie przedmiotu analizy

- a) **Podstawa analizy:** wniosek B3 Adam Wierzbowski, Andrzej Wierzbowski, Łukasz Kmiecik S.C. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych z myjnią samochodową wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 147 i 320 położonych 5w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz.
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzenia MI z dnia 26-08-2003r. przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:2000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru:

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono w odległości co najmniej trzech frontów przedmiotowych działek. Obszarem analizy objęto teren położony wzdłuż drogi wojewódzkiej (dz. nr 241/5) i po zachodniej stronie drogi publicznej powiatowej (dz. nr 21/2) w miejscowości Stare Bielice. Kompleks działek i budynków wraz z drogami wewnętrznymi stanowi układ urbanistyczny zabudowy o niskiej i średniej intensywności.
- b) **Teren lokalizacji** znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w miejscowości Stare Bielice. W otoczeniu zamierzonej inwestycji znajdują się budynki jednorodzinne wolnostojące (dz. nr 152/21, 152/60, 152/61, 152/25, 152/48, 152/49, 152/30, 152/7, 161/1, 160/1, 158/1, 158/2, 157/1, 157/2, 155, 154, 152/5, 152/65, 152/62, 153, 152/63, 123/6), budynki w zabudowie szeregowej (dz. nr 152/41, 152/32, 152/33, 152/34, 152/35, 152/36, 152/37, 152/42), oraz budynki usługowe (dz. nr 151, 343, 349, 311/5, 242/15, 242/14, 242/13, 141/1, dz. 150/3 – budynek w budowie), mające dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej (dz. nr 241/5) i do powiatowej (dz. nr 21/2) bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne. Przedmiotowe działki mają dostęp do drogi wojewódzkiej (dz. nr 241/5) oraz do drogi gminnej ul. Wiatracznej (dz. nr 146). Na działce nr 320 znajduje się stacja paliw.
- c) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:
 - **linia istniejącej zabudowy** - w odległości od 4 m do 39 m od granicy z pasem drogowym drogi publicznej wojewódzkiej (dz. nr 241/5) oraz w odległości od 2 m do 14 m od pasa drogowego drogi gminnej (dz. nr 146) – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej zgodnie z wnioskiem oraz w odległości 6 m od granicy z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr 146);
 - **szerokość elewacji frontowych zabudowy** – od 6 m (dz. nr 152/32) do 68 m (dz. nr 311/5) – dopuszcza się maksymalną szerokość występującą w obszarze analizowanym wynoszącą 68 m;
 - **wysokość zabudowy** - od 6 m (dz. nr 343) do 12 m (budynek mieszkalny na dz. nr 159/5);
 - **wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do gzymsu (okapu)** – od 4 m do 10 m (dz. nr 150/3) – dopuszcza się maksymalną wysokość do okapu występującą w obszarze analizowanym wynoszącą 10 m;

- **geometria dachów w obszarze analizowanym** – dachy płaskie (dz. nr 151) oraz dachy spadziste o kącie nachylenia od 15° (dz. nr 150/3) do 45° (dz. nr 152/37), z kalenicami usytuowanymi prostopadle, równolegle i ukośnie do kierunku drogi publicznej – ustala się dach płaski zgodnie z wnioskiem;
 - **wskaźnik zabudowy** wynosi od 14% (dz. nr 152/21) do 44% (dz. nr od 152/32 do 152/37) – ustala się wskaźnik do 30% zgodnie z wnioskiem.
- d) Analizując obszar objęty analizą** pod względem istniejących funkcji oraz charakteru zabudowy (na podstawie wizji lokalnej oraz mapy) należy stwierdzić występowanie cech okolicznej zabudowy pozwalających na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Inwestor planuje budowę obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000 m².
- 3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:**
Przedmiotowe działki nr 147 i 320 mają dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Koszalińskiej (dz. nr 241/5) oraz do drogi gminnej ul. Wiatracznej (dz. nr 146). Do działki nr 320 prowadzą 2 zjazdy z drogi wojewódzkiej, które pozostaną bez zmian. Inwestor dostarczył zapewnienie dostawy wody, gazu i energii elektrycznej oraz odbioru ścieków.
- 4. Przedmiotowe działki nr 147 i 320 są gruntem rolnym kl. RIIIa, który objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze** uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/79/92 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 26 czerwca 1992 r., który utracił ważność na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- 5. Przedmiotowe działki nr 147 i 320 nie znajdują się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**
Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.
- 6. Wnioski z analizy**
W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ:
- a) na obszarze analizowanym istnieje zabudowa umożliwiająca określenie charakteru zabudowy dla terenu zamierzonej inwestycji;
 - b) istniejąca zabudowa pozwala na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - c) nieruchomość stanowiąca działki nr 147 i 320 w obrębie Stare Bielice ze względu na istniejące zagospodarowanie, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury – spełnia wymogi dla realizacji inwestycji;
 - d) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - e) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - f) obszar na którym znajdują się przedmiotowe działki, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - g) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;
 - h) na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
 - i) inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Sporządziła: mgr inż. arch. Danuta Ziobrowska
Zachodniopomorska Izba Architektów Nr ZP - 0289



