

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 163/2023

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 2023 r. poz. 977 tj.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.);

po rozpatrzeniu wniosku *DPS im. Anselma Alojzego Młodzika w Parsowie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na pracach konserwatorskich, budowlanych i odtworzeniowych budynku pałacowego w Parsowie, na części działki nr 9/7 położonej w obrębie Parsowo gmina Biesiekierz.*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na pracach konserwatorskich, budowlanych i odtworzeniowych budynku pałacowego w Parsowie, na części działki nr 9/7 położonej w obrębie Parsowo gmina Biesiekierz

1. **Rodzaj inwestycji:** prace konserwatorskie, budowlane i odtworzeniowe budynku zabytkowego.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego :**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – istniejąca linia zabudowy pozostaje bez zmian, nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy; odległość projektowanej zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 tj.);
 - szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca pozostaje bez zmian;
 - wysokość elewacji frontowej (do okapu, gzymsu) - istniejąca pozostaje bez zmian;
 - wysokość zabudowy - istniejąca pozostaje bez zmian;
 - kształt dachu – istniejący dach nie ulegnie zmianie;
 - wskaźnik zabudowy – pozostaje bez zmian.
 - b) **Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 tj.),
 - z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.);
 - **przedmiotowa działka** nr 9/7 znajduje się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 SOO „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli” PLH320022, na którym zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których obszar został wyznaczony, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi, ale zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Wójt Gminy Biesiekierz biorąc pod uwagę rodzaj i skalę inwestycji uznał, że wyżej wymienione przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.
 - 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 wszczynają 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** – przedmiotowa inwestycja na działce nr 9/7 dotyczy pałacu w Parsowie gm. Biesiekierz, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-440 (dawniej 387) decyzją z dnia 14-04-1964 r. wraz z otoczeniem (park), podlegającego konserwatorskiej ochronie prawnej na podstawie art. 7 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23-07-2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 553 tj.), prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych i podejmowanie innych działań przy zabytku i na obszarze zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej.
- d) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wody – bez zmian;
 - odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne – bez zmian;
 - 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 dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, kierowanie ich na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza energetycznego – bez zmian;
 - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - wjazd na działkę – z drogi gminnej (dz. nr 11/5, 24/4) – istniejące zjazdy pozostają bez zmian.
- 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 części działki nr 9/7 w obrębie Parsowo. Granice działki oznaczono na mapie sytuacyjno –wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
4. **Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

UZASADNIENIE

Wniosek DPS im. Anselma Alojzego Młodzika w Parsowie 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.

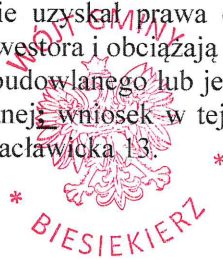
Projekt decyzji został uzgodniony z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w zakresie ustawy o ochronie środowiska, z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy 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. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raclawicka 13.



Z up. Wójta
Specjalista ds. Budownictwa
Katarzyna Kasprówiec

Załączniki stanowiące integralną część decyzji :

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

Otrzymują :

1. DPS im. Anselma Alojzego Młodzika w Parsowie
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

Załącznik do decyzji o warunkach
zabudowy nr UG.OR.B.6730.162.2023.KK

Biesiekierz, dn. 05-10-2023 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, 5a, 6, 7 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 tj.), 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 DPS im. Anselma Alojzego Młodzika w Parsowie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na pracach konserwatorskich, budowlanych i odtworzeniowych budynku pałacowego w Parsowie, na części działki nr 9/7 położonej w obrębie Parsowo gmina Biesiekierz.
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie rozporządzenia 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 oraz zgodnie z art. 61 ust. 1, 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 przedmiotowej działki. Front terenu wynosi ok. 52 m i znajduje się od strony drogi gminnej (dz. nr 11/5). Obszarem analizy objęto teren położony wzdłuż dróg gminnych (dz. nr 11/5, 24/4), w zachodniej części miejscowości Parsowo, w promieniu co najmniej 156 m wokół przedmiotowej działki, na którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa. Kompleks działek wraz z drogami wewnętrznymi stanowi układ urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.
- b) **Teren lokalizacji** znajduje się na obszarze zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej w miejscowości Parsowo. W otoczeniu zamierzonej inwestycji znajdują się budynki jednorodzinne (dz. nr 12/7, 12/6, 12/14, 12/16, 12/20, 12/21, 16/11, 16/15, 16/18, 16/19, 25/13, 25/8, 25/13, 25/7, 25/6, 25/10, 25/9), budynki zagrodowe (dz. nr 25/34, 25/31, 25/32, 25/12, 25/11), oraz budynki usługowe (dz. nr 10, 16/11, 16/8, 16/13, 16/37, 16/38, 16/15, 25/5, 25/2, 25/30), mające dostęp do drogi gminnej (dz. nr 11/5, 24/4). Przedmiotowa działka ma dostęp do w/w drogi gminnej (dz. nr 11/5) – główny wjazd oraz do drogi gminnej (dz. nr 24/4). Na działce nr 9/7 znajduje się budynek pałacowy będący przedmiotem inwestycji.
- c) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:
 - **linia istniejącej zabudowy** – istniejąca na przedmiotowej działce pozostaje bez zmian – nie określa się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - **szerokość elewacji frontowej zabudowy** – z uwagi na zakres planowanej inwestycji (bez zmiany gabarytów obiektu) elewacja przedmiotowego budynku pozostaje bez zmian;
 - **wysokość zabudowy** – z uwagi na zakres planowanej inwestycji bez zmiany gabarytów obiektu wysokość przedmiotowego budynku pozostaje bez zmian;
 - **wysokość** budynków mierzona od poziomu terenu do gzymsu (okapu) – z uwagi na zakres planowanej inwestycji bez zmiany gabarytów obiektu wysokość do okapu przedmiotowego budynku pozostaje bez zmian;

- **geometria dachów w obszarze analizowanym** – z uwagi na zakres planowanej inwestycji bez zmiany gabarytów obiektu kształt dachu przedmiotowego budynku pozostaje bez zmian;
 - **wskaźnik zabudowy** – z uwagi na zakres planowanej inwestycji bez zmiany gabarytów obiektu wielkość wskaźnika zabudowy pozostaje bez zmian.
- 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.
- 3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:**
Przedmiotowa działka nr 9/7 ma dostęp do drogi gminnej (dz. nr 11/5, 24/4) – istniejące zjazdy pozostaną bez zmian. Do budynku pałacowego doprowadzone są przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej i energetyczne.
- 4. Przedmiotowa działka nr 9/7 jest wyłączona z użytkowania rolnego.**
- 5. Przedmiotowa inwestycja na działce nr 9/7** dotyczy pałacu w Parsowie gm. Biesiekierz, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-440 (dawniej 387) decyzją z dnia 14-04-1964 r. wraz z otoczeniem (park), podlegającego konserwatorskiej ochronie prawnej na podstawie art. 7 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23-07-2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 553 tj.), prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych i podejmowanie innych działań przy zabytku i na obszarze zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej.
- 6. Przedmiotowa działka nr 9/7** znajduje się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 SOO „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli” PLH320022, na którym zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których obszar został wyznaczony, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi, ale zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Wójt Gminy Biesiekierz biorąc pod uwagę rodzaj i skalę inwestycji uznał, że wyżej wymienione przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.
- 7.** Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.
- 8. 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 część działki nr 9/7 w obrębie Parsowo 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 znajduje się przedmiotowa działka, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - g) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;
 - h) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art.5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu

i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

- i) na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
- j) 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

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



