GMINA MORYŃ
Plac Wolności 1
74-503 MORYŃ
Regon 811684864, NIP 858-17-28-396

Moryń, dnia 10 października 2024 r.

DECYZJA nr ISR.6730.14.2024

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.03.2024 r., Preze Sp. z o.o., ul. Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin, działającej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Piaseckiego, ul. Żeromskiego 18/1, 74-503 Moryń,

ustalam warunki zabudowy terenu
na rzecz
Preze Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na budowie dziewiętnastu budynków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki o nr ewid. 101/2 w obrębie Przyjezierze 349/1 obręb Gądno, gmina Moryń.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:**
   1) na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) zakres inwestycji obejmuje: budowę dziewiętnastu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
   1) **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
      a) dla lokalizacji budynków wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z działką o nr ewid. 93 - zgodnie z załącznikiem graficznym,
      b) dla budynku sytuowanego w odległości ponad 20 m od granicy z działką o nr ewid. 93, wyznaczoną linię należy traktować jako nieprzekraczalną granicę jego sytuowania,
      c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: do 0,15,
      d) należy zachować teren o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 35 % powierzchni terenu inwestycji,
      e) powyższe wskaźniki obowiązują dla każdej z wydzielonych działek budowlanych,
      f) szerokość elewacji frontowej budynków – od 8 m do 14 m, każdy z budynków,
      g) wysokość elewacji frontowej budynków mierzona od poziomu terenu do dolnej krawędzi dachu lub attyki: do 4,5 m,
      h) geometria dachu budynków: dach dwu lub wielospadowy, o równym nachyleniu połaci w przedziale 35-45 stopni, z kalenicą główną budynku sytuowaną równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków wyznaczonej linii zabudowy na wysokości do 9 m,
      i) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi.
   2) **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

a) planowana inwestycja zlokalizowana jest w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowe – dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 31, poz. 539); przy projektowaniu inwestycji należy przestrzegać przepisów określonych w w/w rozporządzeniu,
b) planowana inwestycja znajduje się w obszarze Natura 2000 – obszary ptasie PLB320017 „Ostoja Cedyńska",
c) zgodnie z wnioskowanymi parametrami, inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
d) zgodnie z decyzją Burmistrza Morynia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.12.2022 r. (znak ISR.6220.8.2022), przeniesioną decyzją nr ISR.6220.8A.2022 z dnia 18.09.2023 r. na Wnioskodawcę, planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko; inwestycję wykonać zgodnie z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji,
e) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
f) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

3) **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Morynia oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.
4) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   a) dostęp do drogi publicznej: dojazd do terenu – jednym lub dwoma zjazdami z drogi gminnej na działce o nr ewid. 93 na planowaną drogę wewnętrzna; zjazdy realizować na warunkach zarządcy drogi,
   b) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 6 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia planowanej drogi wewnętrznej, należy wydzielić plac umożliwiający zawrócenie pojazdów o szerokości min 12,5/12,5 m,
   c) w granicach terenu inwestycji należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość budynków, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
   d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach zarządcy sieci,
   e) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach zarządcy; do czasu uzyskania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe; zbiorniki bezodpływowe należy sytuować poza obszarem szczególnego zagrożenia

powodzią; ewentualne włazy/pokrywy studzienek zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, zaplanowane w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, należy projektować jako szczelne,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach zarządcy sieci,
g) odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
h) sposób zaopatrzenia w energię cieplną – system ogrzewania indywidualnego z wykorzystaniem niskoemisyjnych urządzeń; w przypadku zastosowania gruntowych pomp ciepła z wymiennikiem pionowym, odwierty należy lokalizować jedynie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
i) gromadzenie i utylizacja odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Moryń,
j) na terenie objętym planowaną inwestycją znajduje sieć elektroenergetyczna; podczas prac budowlanych należy od tej sieci zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami; w przypadku kolizji planowanej zabudowy/ zagospodarowania terenu, należy wystąpić do ENEA Operator Sp. z o.o. o określenie warunków usunięcia tej kolizji,
k) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

2. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1) zabudowa i zagospodarowanie działki/terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach;
2) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań;
3) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
4) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

4. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej stwierdza się, że teren inwestycji znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art.16 pkt 34 lit. a, b ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz.1478 ze zm.), tj.:

- w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art.16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, rzędna wody p=10% wynosi około 53,13 m n. p. m. w układzie wysokościowym Kronsztad (PL-KRON86-NH),
- w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art.16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, rzędna wody p=1% wynosi około 53,25 m n. p. m. w układzie wysokościowym Kronsztad (PL-KRON86-NH),

Dodatkowo informuję, że działka znajduje się w części na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, rzędna wody p=0,2 wynosi około 53,33 m n.p.m. w układzie wysokościowym Kronsztad (PL-KRON86-NH).

W związku z lokalizacją części terenu inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wprowadza się zakaz lokalizacji budynków na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, oraz obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

Przedmiotowe budynki muszą zostać zabezpieczone min. 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (tj. powyżej rzędnej 53,25 m n.p.m. wzgl. układu wysokościowego Kronsztad - PL-KRON86-NH), poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych odpornych na działanie wody.

Konieczne jest zapewnienie bezpiecznej ewakuacji z budynków poprzez ciągi komunikacyjne w granicach działki (tj. chodniki, podjazdy oraz parkingi), które powinny mieć rzedną min. jak rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

6. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 poz. 1679);
2) inwestycję wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowych obiektów budowlanych, wymaga pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz.1478 ze zm.),

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 59 ust. 1 powyższej ustawy precyzuje, że ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, który wpłynął do tut. urzędu dnia 28.03.2024 r., uzupełnionego w dniu 24.05.2024 r. i z którym to wystąpiła Preze Sp. z o.o., ul. Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin, działająca przez pełnomocnika Krzysztofa Piaseckiego, ul. Żeromskiego 18/1, 74-503 Moryń.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonano w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję

o ustaleniu warunków zabudowy wydaje wójt (burmistrz, prezydent) po uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy. Realizacja obowiązku uzgodnień następuje zgodnie z art. 106 k.p.a.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawców oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0127 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE:

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych, 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).

Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 (art. 127a Kpa).

Z up. BURMISTRZA
mgr Barbara Nawrolska
SEKRETARZ GMINY

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny – mapa w skali 1:1000;
Nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- część tekstowa,
- część graficzna – mapa w skali 1:1000

Projekt decyzji opracował:
mgr inż. arch. Grzegorz Gąsiorek
LOIA nr LU 0127

Otrzymują:

1) Wnioskodawcy
2) Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3) a/a

...h osobowych przysłu...

BURMISTRZ MORYNIA
ul. Plac Wolności 1
74-503 MORYŃ

Moryń, dnia 07.05.2025

GND.7230.9.2025

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych t. j. z dnia 29 lipca 2021 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 320) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez PREZE Sp. z o.o. ul. Mikołaja Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin

Z E Z W A L A M

na lokalizację zjazdu zwykłego z drogi gminnej ul. Letniskowa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 93 obręb Przyjezierze do działki nr 101/3 obręb Przyjezierze, na następujących warunkach:

1. Zjazd należy zaprojektować i wykonać zgodnie ze sztuką i wiedzą inżynierską oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022, poz. 1518).
2. Parametry zjazdu powinny umożliwić przejazd pojazdu miarodajnego oraz uwzględnić uwarunkowania wynikające z ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch rowerów, hulajnóg elektrycznych lub urządzeń transportu osobistego.
3. Należy zaprojektować prawidłowe odwodnienie zjazdu, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego odpływu wód opadowych i roztopowych z nawierzchni drogi. Wody opadowe nie mogą być odprowadzane na teren pasa drogowego na podstawie art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320) oraz na podstawie art. 234 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087).
4. W granicach pasa drogowego nawierzchnia zjazdu twarda/twarda ulepszona, zapewniająca odpowiednią nośność konstrukcji zjazdu.
5. W przypadku kolizji zjazdu z istniejącymi drzewami, krzewami, słupami, urządzeniami lub sieciami w pasie drogowym, Inwestor własnym staraniem i na własny koszt dokona usunięcia, zabezpieczenia lub przełożenia kolidującego elementu wg warunków wydanych przez właściwego gestora.
6. Koszty budowy lub modernizacji urządzeń, nawierzchni w pasie drogowym związanych z realizacją zadania ponosi Inwestor, na którym spoczywa również obowiązek wykonania wszelkich prac.
7. W przypadku konieczności wprowadzenia zmiany organizacji ruchu drogowego lub zastosowania urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego w pasie drogowym, konieczne jest wykonanie, uzgodnienie i zatwierdzenie projektu organizacji ruchu.
8. Zabrania się składowania urobku z wykopu i materiałów budowlanych w pasie drogowym.

9. Zabrania się lokalizowania zaplecza budowy w pasie drogowym.
10. Wchodząc na grunt prywatny należy uzyskać zgody właścicieli gruntu.
11. Niniejszy dokument nie zwalnia Inwestora z obowiązków uzyskania przed rozpoczęciem prac budowlanych zezwolenia Urzędu Miejskiego w Moryniu na zajęcie pasa drogowego w celu prowadzenia robót w pasie drogowym.

Zgoda jest ważna wraz z mapą, wskazującą lokalizację zjazdu stanowiącą integralną część decyzji.

Dokument niniejszy jest potwierdzeniem prawa do dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 93 obręb Przyjezierze, gmina Moryń na cele budowlane, wyłącznie do zgłoszenia robót budowlanych lub do uzyskania pozwolenia na budowę, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

BURMISTRZ

Sławomir Jasek

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

BURMISTRZ MORYNIA
ul. Plac Wolności 1
74-503 MORYŃ

Moryń, 2 lipca 2025 r.

DECYZJA nr ISR.6730.14A.2024

Działając na podstawie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.04.2025 r., Preze Sp. z o.o., ul, Mikołaja Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin,

orzekam

zmienić decyzję ISR.6730.14.2024 z dnia 10 października 2024 r.,
wydaną na rzecz Preze Sp. z o.o., ul, Mikołaja Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin,
ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewiętnastu budynków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki o nr ewid. 101/2 w obrębie Przyjezierze, gmina Moryń.

w następującym zakresie:

1. Numeracji działki objętej inwestycją (działka o nr ewid. 101/2 położona w obrębie Przyjezierze, gmina Moryń), na zgodną z aktualnym stanem prawnym: na działki o nr ewid.:
   - 101/3 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/4 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/5 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/6 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/7 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/8 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/9 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/10 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/11 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/12 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/13 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/14 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/15 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/16 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/17 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/18 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/19 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/20 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,
   - 101/21 obręb Przyjezierze, gmina Moryń,

- 101/22 obręb Przyjezierze, gmina Moryń.

2. Załącznika graficznego do decyzji w związku z dokonanym podziałem terenu inwestycji.

Uwzględniając decyzję Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 30.05.2025 r., należy podkreślić, że przy lokalizacji inwestycji, obowiązuje zakaz lokalizacji planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i 10%.

W wyniku wydzielenia nowych dwudziestu działek z działki nr 101/2, obręb Przyjezierze (z tego jednej działki stanowiącej drogę wewnętrzną nr 101/3, oraz dziewiętnastu działek o numerach od 101/4 do 101/22, które dostępne są z ww. drogi wewnętrznej), nowo wydzielone działki nr 101/8 i 101/22, znalazły się w przeważającej części w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie w przypadku wystąpienia powodzi może dojść do zalania wodą na głębokość ponad 0,5 m (II klasa głębokości wody powodziowej). W związku z powyższym nowo wyodrębnione działki nr 101/8 i 101/22 nie mogą funkcjonować jako samodzielne działki budowlane przeznaczone pod zabudowę.

Wszystkie ciągi komunikacyjne, takie jak nowo wydzielona droga wewnętrzna oraz podjazdy, chodniki i parkingi na poszczególnych nowych działkach, powinny mieć rzedną minimalna jak rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

Pozostały zakres ustaleń decyzji ISR.6730.14.2024 z dnia 10 października 2024 r., pozostaje bez zmian.

UZASADNIENIE:

Decyzja ostateczna na mocy, której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się zmianie takiej decyzji.

Zmiana decyzji nastąpiła na wniosek z dnia 07.04.2025 r., uzupełniony w dniu 22.04.2025 r., Preze Sp. z o.o., ul, Mikołaja Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin, o zmianę decyzji ISR.6730.14.2024 z dnia 10 października 2024 r., wydanej na rzecz Preze Sp. z o.o., ul, Mikołaja Kopernika 9/6, 70-241 Szczecin, ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewiętnastu budynków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki o nr ewid. 101/2 w obrębie Przyjezierze, gmina Moryń, w zakresie zmiany numeracji działki inwestycji w związku z dokonanym podziałem geodezyjnym.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z dokonanym podziałem działki o nr ewid. 101/2, wprowadzono zmianę decyzji w zakresie numeracji działek na zgodną z aktualnym stanem prawnym.

Wprowadzona zmiana nie narusza wymagań kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisów odrębnych.

Ponieważ zgodnie z art. 155 Kpa decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, lub przez organ wyższego stopnia, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony należało orzec jak w sentencji.

Sporządzenie projektu zmiany decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0127 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że istniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE:

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Zachodniopomorski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

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 (art. 127a Kpa), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. BURMISTRZA
mgr Barbara Nawrolska
SEKRETARZ GMINY

Załącznikami do decyzji są:

– załącznik graficzny – mapa w skali 1:1000;

Otrzymują:
1. Wnioskodawca,
2. Właściciele działek sąsiadujących,
3. a/a.