

kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Banie.

3) Warunki obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

a) KOMUNIKACJA

Dostęp do obszaru lokalizacji inwestycji bezpośredni z drogi publicznej gminnej. Zjazd wykonać na podstawie decyzji lokalizacyjnej zarządcy drogi. Na terenie inwestycji zapewnić 2 miejsca postojowe (wliczając miejsca w ew. garażu) na każdy lokal mieszkalny.

b) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców.

- zaopatrzenie w wodę – (do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę studni wierconej. Gdy pobór przekracza 5m³/dobę lub/i w przypadku, gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, może być wymagane pozwolenie wodnoprawne;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci i ew. odnawialne źródła energii;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy i ew. odnawialne źródła energii;
- odprowadzanie ścieków bytowych – (do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji) dopuszcza się czasowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren powierzchniowo, do studni chłonnych lub do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na własnej działce. Obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023.1478 t. j.).
- łączność teletechniczna – nie dotyczy;
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – gromadzenie na terenie działki, wywóz przez firmę specjalistyczną.

4) Warunki ochrony interesów osób trzecich

W fazie projektowania i budowy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, w szczególności przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- #### **b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,**
- #### **c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.**

5) Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych

a) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t. j.).

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać decyzję lub informację o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej zgodnie z art. 11-14 ustawy.

b) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023.1478 t. j.).

- należy zachować właściwy stan techniczny, drożność urządzeń melioracji wodnych i kierunek odpływu wody,
- art. 33 ust. 3: Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej
- art. 33 ust. 4: Zwykłe korzystanie z wód obejmuje 1) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę; 2) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę.
- zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 obowiązuje zakaz zmieniania kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz wód ze źródeł znajdujących się na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, przy wykonywaniu prac ziemnych, inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń,
- art. 389 ust. 6: wykonywanie urządzeń wodnych (w tym ich odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiórka i likwidacja) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Obszar lokalizacji inwestycji oznaczono na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 23.07.2024 r. Pan Bolesław Gąsiorowski z firmy Projektowanie i Nadzór Budowlany Bolesław Gąsiorowski z siedzibą ul. Dworcowa 23/3, 74-200 Pyrzyce, pełnomocnik Pana Adama Walterowicza,

zam.: Parnica 19, 74-110 Banie, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb PARNICA, działka nr 12/8.

Wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t. j. z p. z.). Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy¹ (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 2 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji). Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹ ustalono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 3 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji).

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688): 1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych

i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023 r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. poz. 164.1588 ze zm.).

Projekt decyzji uzgodniony został przez Stanowisko do spraw drogownictwa w Urzędzie Gminy Banie, Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, Starostwo Powiatowe w Gryfinie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie Postanowieniem ZNS.9022.5.419.2024 z dnia 22.08.2024 r. zgodnie z art. 53.ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
2. 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.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót budowlanych, dokonać zgłoszenia lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2023.682 t. j.) i ew. pozwolenie wodnoprawne zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023.1478 t. j.).
4. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36¹, przepisy art. 36 oraz art. 37¹ stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy¹ – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy¹ – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
7. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy¹ - możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby,



Banie, dnia 04.10.2024 r.

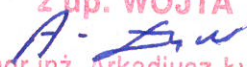
SPU.6724.113.2024.AD

~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

W odpowiedzi na wniosek w sprawie wydania zaświadczenia o przeznaczeniu działki informuję, że dla terenu, na którym zlokalizowana jest działka **nr 12/8 w obrębie Parnica** gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie informuję, że ww. nieruchomości nie znajduje się w obszarze rewitalizacji.

Dla ww. działki ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb PARNICA, działka nr 12/8, na rzecz: Pana ~~Adama Walekowiaka, zam. Parnica 10, 74-110 Banie~~

z up. WÓJTA

mgr inż. Arkadiusz Łysik
SEKRETARZ GMINY

