

**DECYZJA NR 78/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) i art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i art. 64 ust.1, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), 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 2003r. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.07.2023 r. złożonego przez P. Dariusza Sapińskiego działającego w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek, ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek

w uzgodnieniu z:

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie Postanowienie: ZArch.K.5151.193.2023.MJ
- Referatem Inwestycji i Funduszy Pomocowych Urzędu Miejskiego w Czaplinku
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile Postanowienie: BD.ZPU.2.521.1086.2023.MU
- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych I w Złocieńcu WST-Z.612.932.2023.AZ

ustalam

**WARUNKI ZABUDOWY**

**na działce nr ew. 86/1 obręb Piaseczno w Piasecznie - Gmina Czaplinek**

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych**

na zasadach szczegółowych określonych w decyzji  
oraz w części graficznej, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

**1. Rodzaj inwestycji.**

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.****2.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związany z zabudową mieszkalną jednorodzinną.

## **2.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linię zabudowy dla planowanego zamierzenia wyznacza się jako nieprzekraczalną zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 20%;
- c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu inwestycji wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi;
- d) liczba kondygnacji nadziemnych dla projektowanego budynku mieszkalnego – maksymalnie 2- w tym poddasze użytkowe;
- e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego nie może przekraczać 20,0m (tolerancja 20%);
- f) dach budynku należy projektować jako dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachu, mieszczących się w przedziale 20°- 50°;
- g) wysokość do kalenicy dachu projektowanych budynków nie może przekraczać 10,0m;
- h) parametry urządzeń budowlanych określają przepisy odrębne;
- i) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

## **2.3. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi oraz warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- b) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633) w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- c) teren inwestycji podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336);
- d) przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i w obszarze objętym ochroną z zakresu „Natura 2000”- „Jeziora Czaplinskie” i „Ostoja Drawska”;
- e) zabrania się:
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
  - zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem działki nr 86/1; na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 poz. 1094 z późn. zm.) organ przed wydaniem decyzji rozważył i ustalił że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar „Natura 2000”;
- f) warunki niniejszej decyzji rozpatrywać łącznie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 4/2023 znak GKO.6220.3.2022.KT.22 z dnia 16.06.2023r.

## **2.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840 ze zm.).

## **2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) układ komunikacyjny dla terenu inwestycji zapewniony jest w oparciu o zjazd z drogi publicznej na działce nr 150/1 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi;

2) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w infrastruktury technicznej:

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- c) zaopatrzenie w wodę – przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- d) odprowadzanie ścieków bytowych – do bezodpływowego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków; Zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 poz. 1478) wykonanie urządzeń wodnych wymaga uzyskania zgłoszenia wodnoprawnego;
- e) odprowadzanie wód opadowych – na terenie własnym - w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
- f) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła opartego na paliwach takich jak: gaz, energia elektryczna, olej; alternatywnie - zastosowanie systemu grzewczego z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej w postaci kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.; dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- g) unieszkodliwianie odpadów stałych – należy zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zorganizowany odbiór przez wyspecjalizowaną firmę.

## **2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Zapewnić należy odpowiednie warunki ochrony interesów osób trzecich, w szczególności:

- a) inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- b) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.
- c) inwestycja nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
- e) inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia środowiska.

## **2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów szczególnych.**

**Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.**

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku 1/1 sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 28.07.2023 r. P. Dariusz Sapiński działający w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek, ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych na działce nr 86/1 obręb Piaseczno – Gmina Czaplinek.

Działka określona w decyzji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 977) oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), wykazała, iż wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowana na podstawie złożonego wniosku, z zachowaniem warunków ustalonych decyzją. Parametry określone w decyzji, zgodne są z wnioskiem Inwestora.

### POUCZENIE

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Czaplinka, w terminie 14 dni od daty 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

Inwestorowi przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary na podstawie art. 51 ust. 2-2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) za niewydanie w terminie decyzji.

**Załączniki:**

Część graficzna – załącznik 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Wolanin nr upr. 64/07/DOIA

**Otrzymują strony postępowania:**

1. Dariusz Sapiński w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek
2. aa

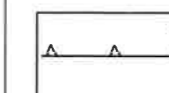


1 : 1000

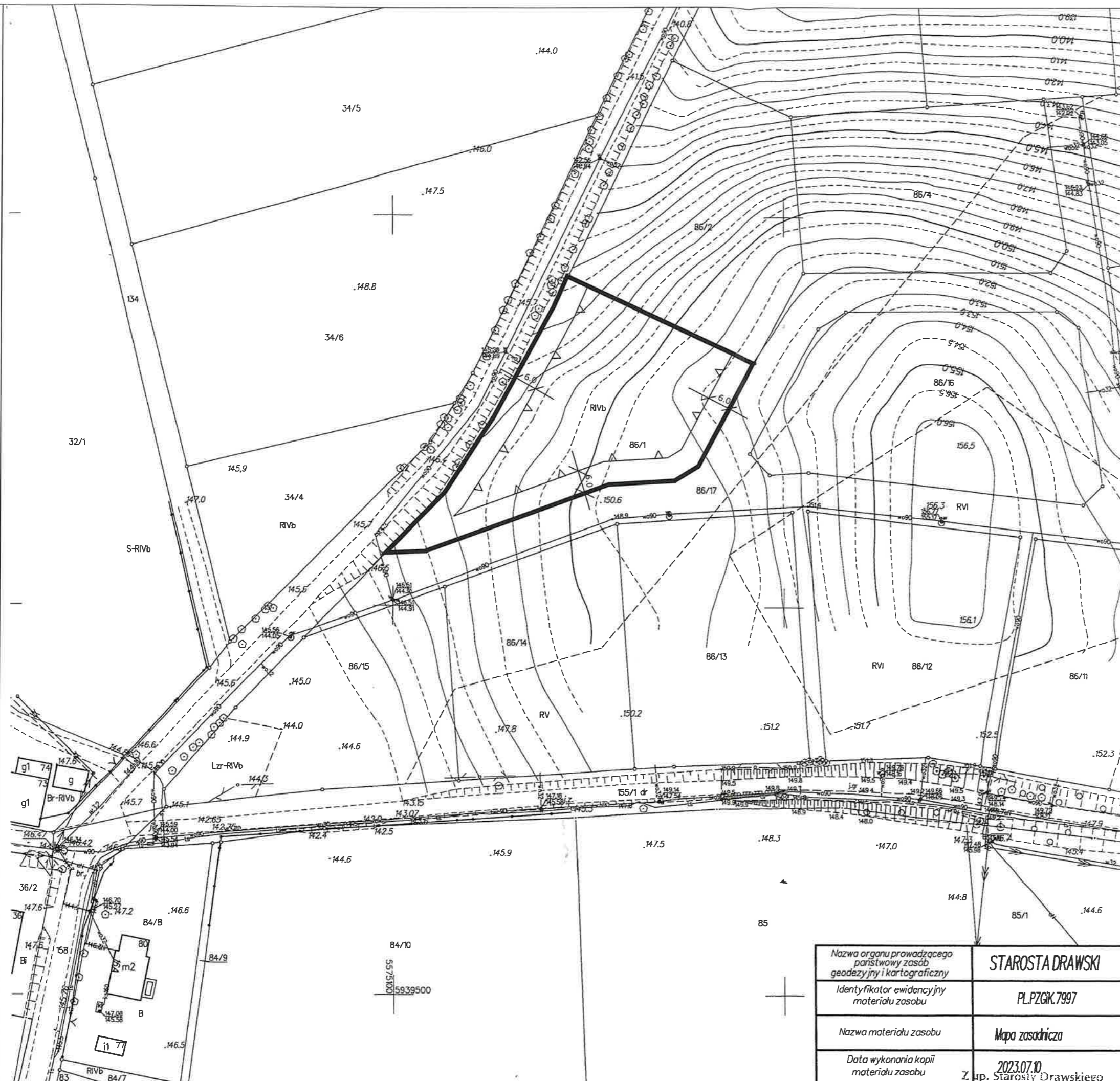
LEGENDA



linie rozgraniczające zakres inwestycji



linie zabudowy nieprzekraczalne



Załącznik nr ..... do decyzji  
Burmistrza Czaplinka  
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/  
nr .....  
Czaplink .....  
podpis

Drawsko Pomorskie dn. 10.07.2023  
Sporządził(a) wydruk: Paulina Bielecka

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA DRAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7997
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.07.10 Z up. Starosty Drawskiego
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	REFERENT [Signature]

Tomasz Wolanin  
architekt  
ul. ... 7/DOIA  
tel. ... 751  
e.wol@... .pl

sporządził  
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin