

## DECYZJA NR 35 /2019 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust 2, pkt 2, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.03.2019r. (data wpł. do urzędu 20.05.2019 r.) złożonego przez Panią Kamilę Rodak-Szydłowska - Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami działającej w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek. ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek

w uzgodnieniu z:

- Starostwem Powiatowym w Drawsku Pomorskim – postanowienie z dnia 22 maja 2019 r. sygn. OS.673.79.2019.JC,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, Wydział Spraw Terenowych I w Złocieńcu,
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie – postanowienie nr 415.2019.K z dnia 3 czerwca 2019 r.
- Referatem Budownictwa i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Czaplinku,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile - postanowienie z dnia 20 maja 2019 r. sygn.. BD.ZPU.2.611.440.2019.MU,

ustalam

### WARUNKI ZABUDOWY

**na działce nr ew. 86/13, obręb Piaseczno w Piasecznie - Gmina Czaplinek**

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

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 niezbędnymi urządzeniami budowlanymi .

#### 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 wraz z infrastrukturą techniczno- budowlaną.

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

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

- linię zabudowy dla planowanego zamierzenia wyznacza się jako nieprzekraczalną zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 20%;
- 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 14,0m (tolerancja 20%);
- f) dach budynku należy projektować jako dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachu, mieszczących się w przedziale 25°- 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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – Inwestor przed rozpoczęciem innego niż rolnicze użytkowanie gruntów rolnych powinien wyłączyć, przeznaczone pod inwestycje grunty rolne z produkcji rolniczej;
- 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 2016 r. poz. 1131, z późn. Zm ), 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 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.):  
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";
- d) zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 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 inwestycji;
- f) 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 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) organ przed wydaniem decyzji rozważył i ustalił że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar „Natura 2000”;

### **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. 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).

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

- 1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) układ komunikacyjny dla wnioskowanego terenu zapewniony jest w oparciu o zjazd z drogi publicznej na działce nr 150/1 i działce 86/17 obr. Piaseczno uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi;

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną –przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;

- b) zaopatrzenie w wodę –przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- c) odprowadzanie ścieków bytowych –do bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne;
- d) odprowadzanie wód opadowych – na terenie własnym- w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
- e) 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 .
- f) 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**

Pani Kamila Rodak- Szydłowska- Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami działająca w imieniu i na rzecz Gminy Czaplinek. ul. Rynek 6, 78-550 Czaplinek wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr 86/13 obręb Piaseczno położonej w Piasecznie – 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 2018 r. poz. 1945).

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 2018 r. poz. 1945) 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 wniosek 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 wniosek 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 2018 r. poz. 1202).

### **Załączniki:**

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

**BURMISTRZ CZAPLINKA**

**Marcin Naruszewicz**

**Otrzymują strony postępowania, ustalone na podstawie ewidencji gruntów  
– wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy.**

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

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego |                  |
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny                                                 | STAROSTA DRAWSKI |
| Nazwa materiału zasobu                                                                                       | Mapa zasad.      |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                                                                   | P.3203.2014.38   |
| Data wykonania kopii                                                                                         | 2019.03.01       |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ                                                          | UP. STAROSTY     |

Dorota Sielatycka  
PODINŻEKTOR  
w Wydziale Geodezji i Kartografii Kancelarii

# KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-KRON86-NH

Jednostka ewid.

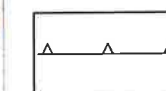


1 : 1000

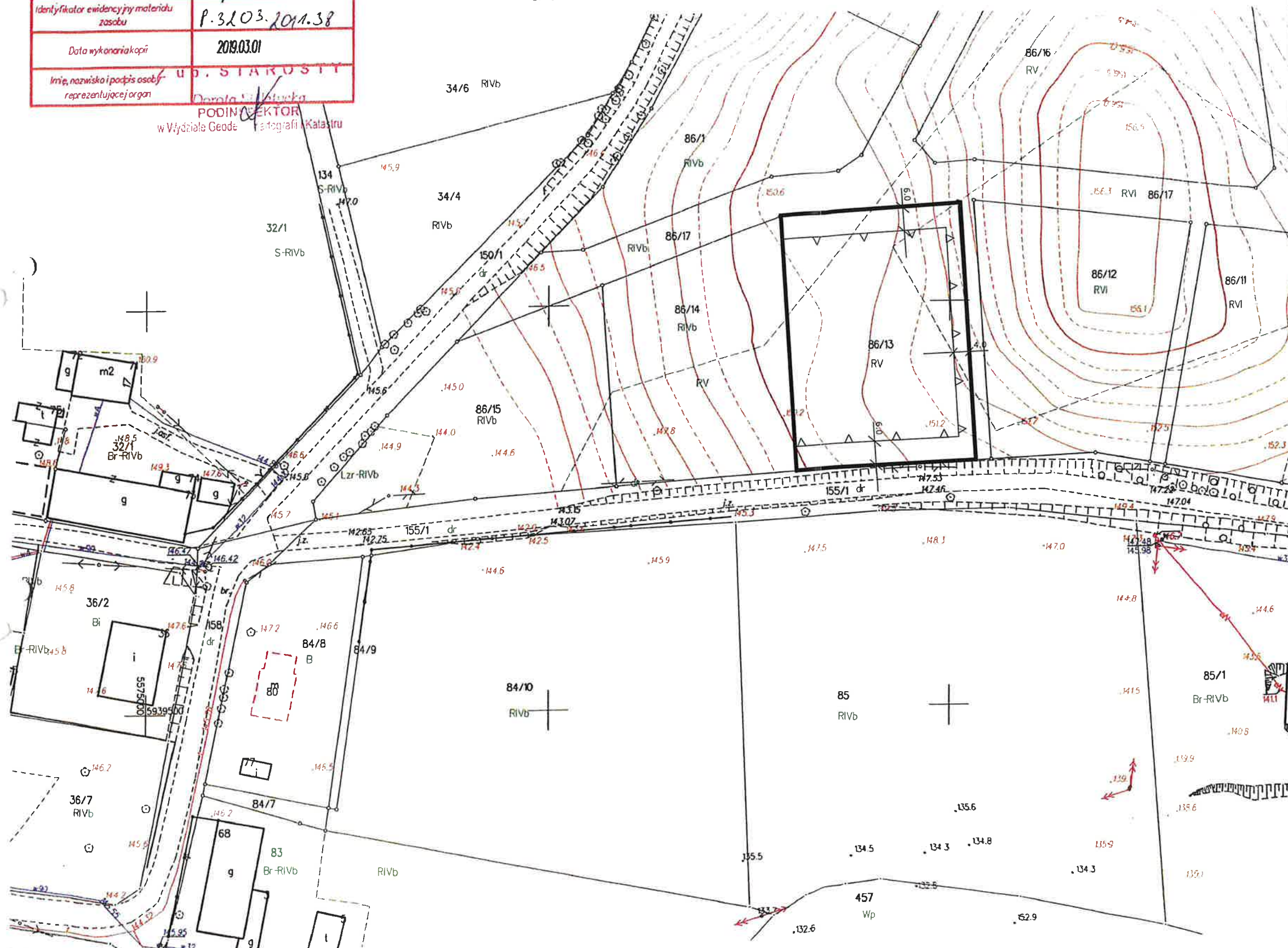
## LEGENDA



linie rozgraniczające zakres inestycji



linie zabudowy nieprzekraczalne



Załącznik nr 11 do decyzji  
Burmistrza Czaplinka  
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu/  
lokalizacji celu publicznego  
nr 30/2019 z dnia 12.06.2019  
Czaplinka 12.06.2019 [signature]  
podpis

Drawsko Pomorskie dn. 01.03.2019  
Sporządził(a) wydruk: Dorota Sielatycka

sporządził  
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin