

Bobolice, 13.04.2021 r.

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego — ustawy z dnia 14.06.1960 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1-2 i art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

### Po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Grzegorza Hrycuty, Węgorzewo 17, 77-200 Miastko, reprezentowanego przez Pana Tomasza Molendę, ul. Partyzancka 20, 76-010 Polanów, z dnia 19.11.2020 r. dotyczącego:

**budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 176/19, obr. Porost, gm. Bobolice**

### USTALAM

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu  
dla dz. nr 176/19 obr. Porost, gm. Bobolice**

1. **Wnioskodawca:** Grzegorz Hrycuta, Węgorzewo 17, 77-200 Miastko;
2. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
3. **Lokalizacja inwestycji:** dz. nr 176/19, obr. Porost, gm. Bobolice.
4. **Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:** określone po przeprowadzeniu analizy zgodnie z rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588 z 2003 r.):
  - 1) linie zabudowy - nieprzekraczalne - zgodnie z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki — zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 17%;
  - 3) szerokość elewacji frontowej: do 8m;
  - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 3m;
  - 5) wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 7,5m;
  - 6) układ połaci: dwu- lub wielospadowy;
  - 7) kąt nachylenia połaci: do 45°;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna — min. 50% pow. działki;
5. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

  - 1) Ustawą z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2020 r., poz. 1333 ze zm.);
  - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.);
  - 3) Ustawą z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zm.);
  - 4) Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) - inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej — działka stanowi grunty budowlane;
  - 5) Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.);
  - 6) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.) — **na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne;**
  - 7) ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) — **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
  - 8) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) — **inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;**
  - 9) działka zlokalizowana jest na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Bobolickie Jeziora Lobeliowe" PLH320001; Na podstawie 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 2020r. poz. 283), Burmistrz Bobolic rozważył, że przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obr. Porost, dz. nr 176/19, gm. Bobolice - nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Bobolickie Jeziora Lobeliowe".

- 10) ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.): działka położona jest na terenie stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego, jako: Porost, stan. 2, AZP 20-25/96, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 674 z dnia 05.12.1968 r. polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Obowiązuje:
- opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obrębie stanowisk przez organ ochrony zabytków.
  - W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia organu właściwego ds. ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z robotami ziemnymi;
  - Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od organu właściwego ds. ochrony zabytków.

11) obowiązującymi normami.

#### **6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) energia elektryczna - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- 2) woda - zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych — powierzchniowo w obrębie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi; w zależności od przyjętych rozwiązań projektowych — inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego;
- 5) usuwanie odpadów stałych — zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło — według indywidualnego rozwiązania projektowego, zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 7) dojazd na teren działki z drogi gminnej (dz. nr 176/63);
- 8) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych — minimum jedno miejsce parkingowe w granicach działki, nie wliczając miejsc w garażu;

#### **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.);

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

Zgodnie z załącznikiem, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

#### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 59 ust.1 pkt. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) - zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Lokalizacja działki nr 176/19 obr. Porost gm. Bobolice, spełnia również pozostałe wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1 — 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Projekt decyzji został uzgodniony z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie — Oddział Terenowy w Złocięncu – **zgoda milcząca**
- 2) Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie - postanowieniem z dnia 17.03.2021 r. znak: ZArch.5151.37.2021.MJ – **uzgodnienie, ze zmianą zapisu w punkcie 5 ust. 10.**

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymogi art. 5 pkt. 3 i 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Wobec powyższego stwierdzono jak w niniejszej decyzji

#### Pouczenie

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Bobolic, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. 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.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, 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;
3. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Bobolic stwierdza w trybie art. 162 ust. 1 pkt. 1 KPA, wygaśnięcie decyzji, jeśli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, a jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania robót budowlanych; szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609).



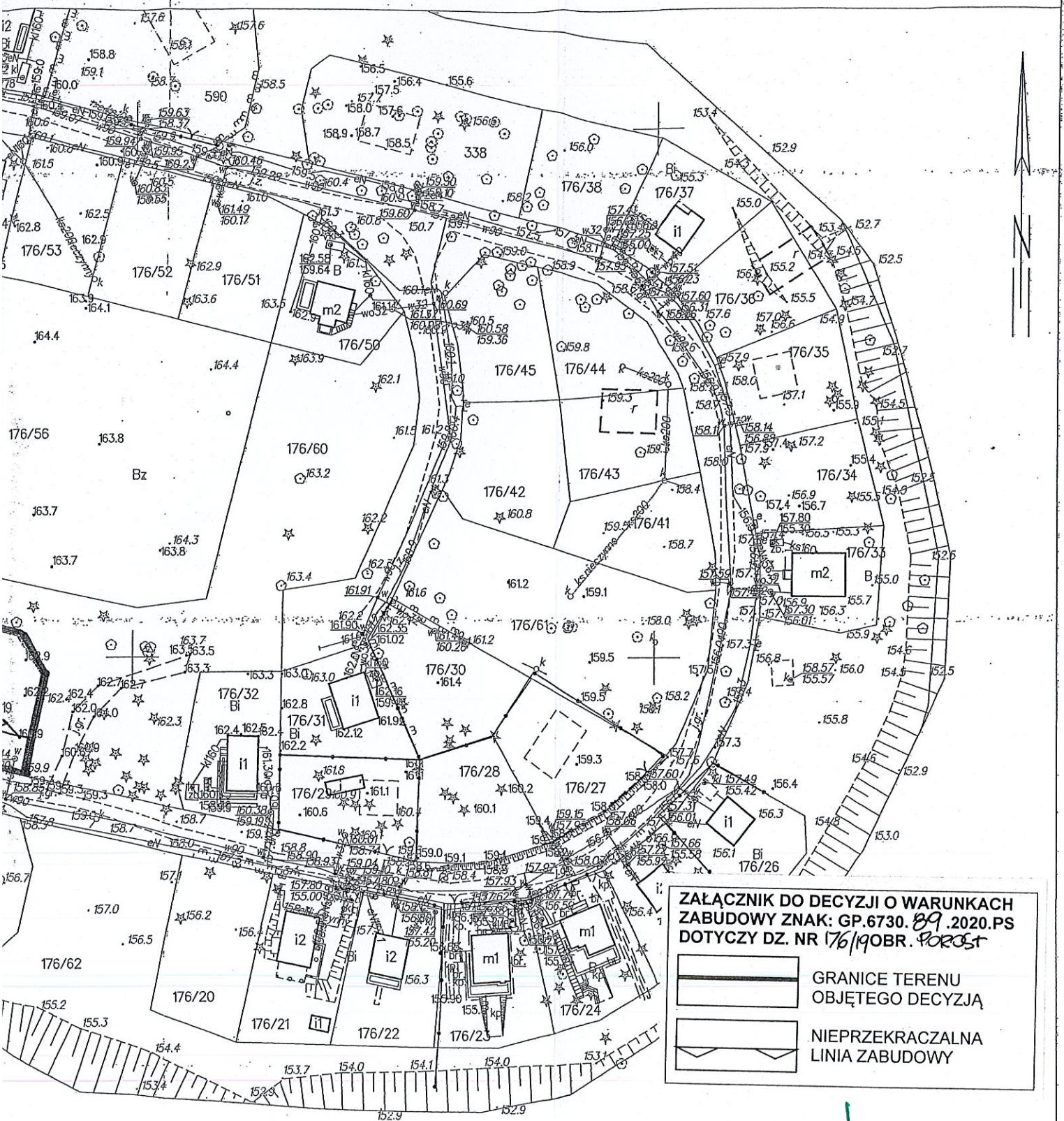
Z up. BURMISTRZA  
mgr inż. Grażyna Wiater  
Zastępca Burmistrza

#### Załącznik:

1. Załącznik graficzny do decyzji;
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji;

#### Otrzymują:

1. Tomasz Molenda, ul. Partyzancka 20, 76-010 Polanów (pełnomocnik wnioskodawcy);
2. strony postępowania wg odrębnej listy;
3. aa. Urzędu Miejskiego w Bobolicach;



**ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH  
ZABUDOWY ZNAK: GP.6730.89.2020.PS  
DOTYCZY DZ. NR 176/19 OBR. POROST**

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

jez.Chlewo Wielkie

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Grażyna Wiater  
Zastępca Burmistrza

## ANALIZA FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

**Wnioskodawca:** Grzegorz Hrycuta, Węgorzewo 17, 77-200 Miastko, reprezentowany przez Tomasza Molendę, ul. Partyzancka 20, 76-010 Polanów;

**Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

**Położenie:** dz. nr 176/19, obr. Porost, gm. Bobolice;

### 1. Obszar analizy:

Wokół działki nr 176/19 określono obszar analizy pod kątem funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wyszczególnionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizy określono na załączniku graficznym do analizy.

### 2. Opis terenu objętego analizą:

#### a) działka nr 176/11:

- funkcja zabudowy - rekreacji indywidualnej;
- linia zabudowy - 6m od przyległej drogi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ok. 15%;
- szerokość elewacji frontowej: 6,5m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 3m;
- wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, atyki): 6m;
- geometria dachu:
  - układ połaci: dwuspadowy;
  - kąt nachylenia połaci: 20°;

#### b) działka nr 176/12:

- funkcja zabudowy - rekreacji indywidualnej;
- linia zabudowy - 9m od przyległej drogi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ok. 13%;
- szerokość elewacji frontowej: 8m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 3m;
- wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, atyki): 6m;
- geometria dachu:
  - układ połaci: dwuspadowy;
  - kąt nachylenia połaci: 25°;

#### c) działka nr 176/32:

- funkcja zabudowy - rekreacji indywidualnej;
- linia zabudowy - 5m od przyległej drogi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ok. 15%;
- szerokość elewacji frontowej: 6m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 3m;
- wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, atyki): 6m;
- geometria dachu:
  - układ połaci: dwuspadowy;
  - kąt nachylenia połaci: 25°;

#### d) działka nr 176/17:

- funkcja zabudowy – mieszkalna jednorodzinna;
- linia zabudowy - 6m od przyległej drogi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ok. 13%;
- szerokość elewacji frontowej: 6m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 3m;
- wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, atyki): 6m;
- geometria dachu:
  - układ połaci: dwuspadowy;
  - kąt nachylenia połaci: 25°;

#### e) działka nr 176/16:



- funkcja zabudowy - rekreacji indywidualnej;
- linia zabudowy - 8m od przyległej drogi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ok. 18%;
- szerokość elewacji frontowej: 9m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 3m;
- wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 6m;
- geometria dachu:
  - o układ połaci: dwuspadowy;
  - o kąt nachylenia połaci: 25°;

Pozostałe działki w obszarze analizy są niezabudowane.

### 3. Dostęp do drogi publicznej:

Działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (dz. nr 176/63);

### 4. Dostęp do uzbrojenia terenu:

Działka posiada dostęp do sieci: energetycznej i wodociągowej;

### Wymagania dotyczące uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze:

Z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowa działka stanowi grunty budowlane; działka nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.).

### 5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 1) działka zlokalizowana jest na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Bobolickie Jeziora Lobeliowe" PLH320001; Na podstawie 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 2020r. poz. 283), Burmistrz Bobolic rozważył, że przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obr. Porost, dz. nr 176/19, gm. Bobolice - nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Bobolickie Jeziora Lobeliowe".
- 2) ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020r. poz. 282 z późn. zm.): działka położona jest w granicach strefy VII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Obowiązuje:
  - opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obrębie stanowisk przez organ ochrony zabytków.
  - W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia organu właściwego ds. ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z robotami ziemnymi;
  - Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od organu właściwego ds. ochrony zabytków.

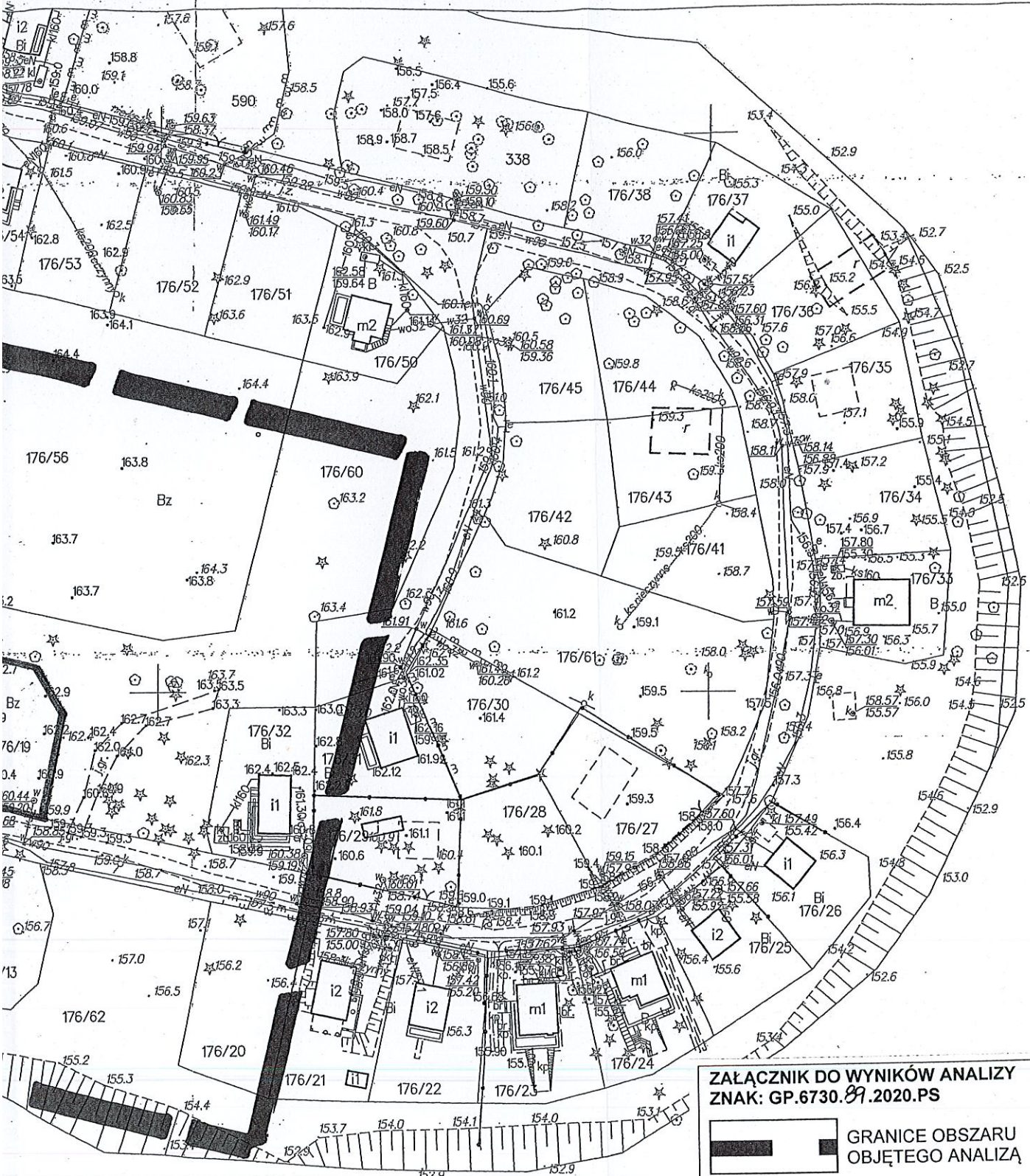
### 6. Wnioski – ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania:

- linie zabudowy - nieprzekraczalne (zgodnie z załącznikiem graficznym); odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 17%;
- szerokość elewacji frontowej: do 8m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 3m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 7,5m;
- układ połaci: dwu- lub wielospadowy o równych kątach pochylenia połaci dachowych;
- kąt nachylenia połaci: od 30° do 45°, z jednakowym nachyleniem połaci głównych;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki;
- liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – nie określa się;



sporządzono w dniu 26 stycznia 2021r.

mgr inż. arch. Ewa Jańczak

ZACHODNIA OŚRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
CZŁONKOWA NR 2 210



**ZALĄCZNIK DO WYNIKÓW ANALIZY  
ZNAK: GP.6730.89.2020.PS**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
	GRANICE DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSKIEM

jez.Chlewo Wielkie