



PP.6730.17.2025.MW

Marzanna Kołodziej

**DECYZJA NR 26/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY Z DNIA 09 MAJA 2025 R.**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 63 ust. 2, art. 64 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1130.) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164, poz. 1589) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku Pana Marka Czerwińskiego, zam. ul. Leśna 17, 76-200 Strzelino z dnia 06 marca 2025 r. (data wpływu 06.03.2025 r.), w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego oraz 20 domków letniskowych w ramach prowadzenia ośrodka wypoczynkowego na części działki nr 161/22 położonej w obrębie ewidencyjnym Jezierzany, gmina Postomino na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu decyzji:

- ze Starostą Powiatowym w Sławnie – organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie,
- z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie – postanowienie nr SK.ZPU.521.1291.2025.PO z dnia 16 kwietnia 2025 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie – postanowienie nr N-ZNS.9022.4.24.2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie – organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie,
- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Szczecinie – postanowienie nr 91/ZP/2025 z dnia 09 kwietnia 2025 r.

**ustala się warunki zabudowy dla
Pana Marka Czerwińskiego na części działki nr ewid. 161/22 w obrębie
ewidencyjnym Jezierzany, gmina Postomino**

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa i rekreacji indywidualnej (w ramach prowadzenia ośrodka wczasowego): budynku mieszkalnego oraz 20 domków letniskowych (budynki rekreacji indywidualnej) na części działki nr 161/22 położonej w obrębie ewidencyjnym Jezierzany, gmina Postomino
Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa i rekreacji indywidualnej: budowa budynku mieszkalnego oraz 20 budynków rekreacji indywidualnej na części działki nr 161/22 położonej w obrębie ewidencyjnym Jezierzany, gmina Postomino

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maks.0,19;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy:0,4
- 4) Minimalna intensywność zabudowy 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4;
- 5) Udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 0,70;
- 6) Szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego do 15,0m: budynku letniskowego do 10,0m
- 7) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m dla budynku mieszkalnego i dla budynku letniskowego do II kondygnacji.,

8) Geometria dachu projektowanego budynku:

- a) dla głównych połaci dachów projektowanych budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni;
- b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu terenu.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pas Pobreża na zachód od Ustki, dla którego obowiązują zakazy i nakazy określone w Uchwale nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15.09.2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2009 r., nr 66, poz. 1804 z późn. zm.).

W ocenie tut. Organu zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, realizacja przedmiotowej inwestycji nie zalicza się do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do której zalicza się ośrodki wypoczynkowe lub hotele, zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy (w przedmiotowym przypadku w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu „Pas Pobreża na zachód od Ustki”). Przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Powierzchnia zabudowy w rozumieniu ww. rozporządzenia nie ogranicza się do powierzchni pod budynkami lecz obejmuje powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Do powierzchni zabudowy zalicza się więc powierzchnię terenu, która zostanie w rzeczywisty sposób przekształcona w ramach realizacji inwestycji. Obejmuje ona m.in. parkingi, wewnętrzne drogi dojazdowe, chodniki, place, wiaty na magazynowanie odpadów, place zabaw, inne tereny utwardzone, tereny zieleni urządzonej oraz obszary, na których zostanie usunięta roślinność pierwotnie tam występująca. Do powierzchni przekształconej zalicza się również powierzchnie biologicznie czynną, gdyż choć stanowi ona „obszar zieleni”, to jednak jest to również obszar przeznaczony do przekształcenia. Powierzchnia biologicznie czynna (teren biologicznie czynny) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oznacza teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

Zdaniem tut. Organu, powierzchnia, która ulegnie przekształceniu, w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji wyniesie ok. 0,4999 ha, czyli przekroczy progu 0,5 ha określony w § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – nie wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej drogi gminnej działkę nr 41 za zgodą i na warunkach Zarządcy; poprzez służebność dojścia i dojazdu na działce nr 161/3
- 2) Miejsca postojowe: należy zapewnić w granicach działki nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1lokal mieszkalny
- 3) Zaopatrzenie w wodę: dopuszcza się własne ujęcie wody zgodnie z przepisami szczegółowymi
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: na podstawie warunków gestora sieci;

- 5) Zaopatrzenie w energię cieplną: zgodnie z obowiązującymi przepisami, niskoemisyjne źródła ciepła; dopuszcza się energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 7) Odprowadzenie ścieków: na podstawie warunków technicznych gestora sieci, dopuszcza się zbiornik bezodpływowy;
- 8) Gospodarowanie odpadami komunalnymi: składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach na terenie działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) W przypadku występowania urządzenia melioracji wodnych w postaci rowu lub urządzenia melioracyjnego w postaci rurociagu drenarskiego, dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego, należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody:
 - zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 t.j.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
 - zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właściciel gruntu nie może między innymi; zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Nadmienia się, że urządzenia melioracji wodnych w rozumieniu ustawy Prawo wodne, są to urządzenia służące do regulacji stosunków wodnych celem polepszenia zdolności produkcyjnej gleby (art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne). Optymalne stosunki wodne zapewniają prawidłowo zaprojektowane i wykonane urządzenia melioracyjne oraz ich bieżąca konserwacja eksploatacja. Zaniechanie konserwacji urządzeń melioracyjnych lub ich zniszczenie może doprowadzić do zmiany stanu wody na gruntach, zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby a także szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarke wodną.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesów osób trzecich w szczególności winna uwzględniać art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmuje w szczególności:

1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
2. Ochronę przed pozbawieniem:
 - a) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - b) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
3. Ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
4. Ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleb.
5. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić:
 - a) dla planowanych przebiegów przyłączy instalacyjnych należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez teren, których będą one prowadzone. Przejścia w drogach gminnych uzgodnić z zarządcą drogi;
 - b) wnioskowana inwestycja nie może powodować utrudniania w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości, jak również nie może pogorszyć stanu technicznego tych nieruchomości;
 - c) należy uzgodnić warunki ewentualnego zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenu.
6. Wody opadowe zagospodarować w granicach nieruchomości objętej decyzją.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z:

- Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);

- Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- **Planowana inwestycja znajduje się w strefie kompleksu wojskowego - obowiązują przepisy szczególne.**
- Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt a Ustawy z dnia z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 553) nie dotyczy
- Innymi aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

UZASADNIENIE

Pan Marek Czerwiński, zam. ul. Leśna 17, 76-200 Strzelino dnia: 06 marca 2025 r. (data wpływu 06.03.2025 r.), wystąpił w sprawie: wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego oraz 20 domków letniskowych na części działki nr 161/22 położonej w obrębie ewidencyjnym Jezierzany, gmina Postomino.

Po otrzymaniu przez wszystkie strony postępowania ww. zawiadomienia, strony miały możliwość zabrania i wypowiedzenia się dla planowanej inwestycji.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest planu miejscowego, a więc w myśl art. 4 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przygotowanej zgodnie z art. 61.

Planowane przedsięwzięcie, w ocenie tut. organu, nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz jest możliwe do realizacji na warunkach określonych w niniejszej decyzji.

W wyniku przeprowadzonej wizji terenowej oraz analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizowanym stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie narusza przepisów dotyczących przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

Analizę i projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Postomino, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

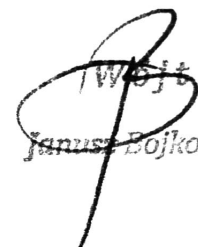
Zgodnie z art. 64 ust. 1 i art. 51 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Załącznik graficzny kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 - Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i terenów sąsiednich wraz z wynikami.
3. Załącznik nr 3 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w skali 1:1000.

Otrzymują:

- ① Wnioskodawca;
2. Strony postępowania wg odrębnej listy;
3. a/a.


Janusz Bojkowski