

Nasz znak: ITRIII.6730.46.2022

### **Decyzja nr 146/2023 o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), oraz z rozporządzeniem 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 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła:



#### **ustalam warunki zabudowy**

działki oznaczonej nr ewid. 131/3, oznaczonej na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny, położonej w obrębie geodezyjnym Niemierze, gmina Siemyśl, **dla inwestycji polegającej na** budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

- 1. Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2.** W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 oraz w związku z art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

#### **2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:**
  - 6 m od granicy z drogą stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 131/22 – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
- b) **powierzchnia zabudowy** do 5% powierzchni działki,

- c) **szerokość elewacji frontowej:** do 11m,
- d) **maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,** jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 3,5 m,
- e) **geometria dachu:**
  - kąt nachylenia: od 30° do 45°,
  - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 9 m (do 2 kondygnacji w tym druga w dachu),
  - układ połąci dachowych: dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy,
  - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy;

## **2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) inwestycja wchodzi w skład zamierzenia zakwalifikowanego do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- c) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Siemyśl o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 27 lutego 2023 r., znak ITRV.6220.8.2022,
- d) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic terenu objętego decyzją,
- e) na terenie działki nr ewid. 131/3 obręb Niemierze, gm. Siemyśl występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków; inwestora obowiązuje:
  - opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegaturą w Koszalinie,
  - w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodnowym,
  - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- f) w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia, a także zgłosić napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe do Wójta Gminy Siemyśl,

### **2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach gestora sieci z dopuszczeniem własnego ujęcia – w przypadku gdy pobór wód przekracza 5m<sup>3</sup> poboru/dobę oraz w przypadku gdy głębokość studni wynosi ponad 30m, przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z własnego źródła,
- d) sposób odprowadzania ścieków: na warunkach gestora sieci, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony, zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości,
- f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dostęp do drogi publicznej: dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi oznaczonej nr ewid. 167 poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 131/22, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
- h) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych – przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać ilość stanowisk postojowych w garażu;

### **2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- c) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich;

### **2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.

**4. Teren nie wymaga uzyskania zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**5. Ochrona według przepisów odrębnych:**

**5.1. ochrona obiektów budowlanych na obszarach powodziowych:** nie dotyczy.

## **6. Inne warunki:**

- W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia 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).
- Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.).
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

### **Uzasadnienie**

W dniu 27.01.2022 r. do Urzędu Gminy Siemyśl wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. W tutejszym urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział na każdym etapie prowadzenia sprawy. W związku z zawieszeniem postępowania w dniu 28 kwietnia 2022 r. i zmianą zakresu oddziaływania po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w dniu 13 kwietnia 2023 r. organ przekazał stroną postanowienie o podjęciu postępowania i ustalił nowy krąg stron. W dniu 23 maja inwestor dołączył do wniosku zaktualizowaną mapę wraz z korektą po podziale geodezyjnym. Organ ponownie rozpoznał wniosek i zawiadomił pełen krąg stron.

Zgodnie z art. 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został przygotowany przez uprawnionego urbanistę, który ustalił co następuje.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe w przypadku łącznego spełniania poniższych warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów,

cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (za spełnienie tego warunku uznaje się umowę gwarantującą wykonanie uzbrojenia terenu, zawartą pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną, a inwestorem);
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji została wydana po uzgodnieniach z właściwymi organami, które nie wniosły uwag do przedłożonego projektu.

W związku z tym, że wydanie decyzji nie jest sprzeczne przepisem art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami szczególnymi orzekam, jak na wstępie decyzji.

### **Pouczenie**

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę ani zgłoszeniem robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po zgłoszeniu robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, do którego organ nie wniósł sprzeciwu. O pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Kołobrzeskiego.

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna

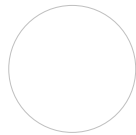
decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Siemyśl w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 i art. 64 ust. 1.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie cz. I kol. I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).



**Z up. Wójta**

**Mirosław Gładki  
Zastępca Wójta**

Projekt decyzji sporządził Robert Rowski.

Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

**Załączniki:**

- 1) Załącznik graficzny do decyzji,
- 2) Analiza opisowa,
- 3) Załączniki graficzny do analizy.

**Otrzymują:**

- 1) Wnioskodawca
- 2) Strony postępowania – za pośrednictwem publicznego obwieszczenia.

**Do wiadomości:**

- 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
- 2) Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu
- 3) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Koszalinie

Sprawę prowadzi:

Magdalena Wójtowicz - inspektor ds. planowania przestrzennego  
tel. 94 35 85 338  
e-mail: m.wojtowicz@siemysl.pl  
skrytka na ePUAP: /gminasiemysl/SkrytkaESP