Węgorzyno, dnia …….. r.

## PP.6730………..2025……

- Projekt -

**DECYZJA Nr …../WZ/……..**

**ustalająca warunki zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1 i 2 i art. 60 ust.1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.)* oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego *(Dz. U.z 2024 r. poz. 572)*po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN GRYF Sp. z o. o. ul. Wojska Polskiego 71, 72-315 Resko

Burmistrz Węgorzyna

**ustala**

**warunki zabudowy**

dla inwestycji pod nazwą:

|  |
| --- |
| **Budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych** |

1. **Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję.**
2. Teren inwestycji i zakres rzeczowy:
3. Inwestycja polegająca na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, która zostanie usytuowana na terenie obejmującym część działki nr ewid. 36/4, położonej w gminie Węgorzyno, obręb 0001 Węgorzyno, nastąpi w oparciu o ustalone zasady wynikające z niniejszej decyzji.
4. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:
5. Istniejący sposób zagospodarowania – teren rolny,
6. Projektowany sposób zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa – nowa zabudowa.
7. **Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych.**
8. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi i ograniczenia wynikające z niżej wymienionych przepisów:
9. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (*Dz. U. z 2024 r. poz. 320   
   z późn.zm.*), gdzie inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien uzyskać (w drodze decyzji administracyjnej) zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. (wymóg dotyczy wyłącznie posadowienia nowego zjazdu). Zjazd winien być zaprojektowany i zrealizowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. Winien spełniać parametry techniczne określone w przepisach odrębnych.
10. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
11. Zgodnie z przepisami cyt. rozporządzenia przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia planowanego obiektu w celu uzyskania danych:

* Dotyczących budowy i parametrów geotechnicznych podłoża gruntowego współpracującego z projektowanym obiektem w strefie oddziaływania robót,
* Umożliwiających rozpoznanie zagrożeń mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku,
* Wymagających do bezpiecznego i racjonalnego zaprojektowania i wykonania obiektu budowlanego.

1. Kategorię geotechniczną ustala się w zależności od rodzaju warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych charakteryzujących możliwość przenoszenia odkształceń i drgań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia awarią konstrukcji, jak również od wartości zabytkowej lub technicznej obiektu i zagrożenia środowiska
2. Inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony przed hałasem oraz oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.
3. Usytuowanie projektowanego zadania na działkach inwestora w odległościach od granic działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi.
4. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
5. Forma i gabaryty dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
   1. Szerokość elewacji frontowej: od 19,0 m do 21,0 m - główny wjazd na teren inwestycji odbywa się z drogi powiatowej,
   2. Geometria dachu głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat, wykuszów itp./: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym do 45°,
   3. Główna kalenica: według indywidualnych rozwiązań projektowych,
   4. Wysokość zabudowy: do 10,0 m,
   5. Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
6. Linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 8 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).
7. Maksymalna intensywności zabudowy: do 0,41 z tolerancją do 20%.
8. Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 0,28 do 0,41 z tolerancją do 20%.
9. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,16 do 0,21.
10. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 40%.
11. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.**
12. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów wynikające z wymagań ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (*Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn.zm.*), a w szczególności ochrony powierzchni ziemi poprzez:
13. Stosowanie rozwiązań, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikację przedsięwzięcia.
14. Zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji.
15. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.*) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r.o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*Dz. U.z 2024 r. poz. 1112)* przedmiotowa inwestycja – nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony.
16. Warunki wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także innych form przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody:
    1. Teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008,
    2. Teren inwestycji znajduje się w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego.
17. Z odpadami należy postępować zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn.zm.*). Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanym, utylizacja odpadów poza teren inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane.
18. Właściciel nieruchomości winien zapewnić utrzymanie czystości i porządku zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (*Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn.zm.*).
19. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planowanej inwestycji:

**1)** na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

1. Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.
2. W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. (*Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn.zm*.).
3. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
4. Wnioskowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 4314Z /działka nr 64/2/.
5. Miejsca postojowe – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla każdego lokalu, wliczając w ten obowiązek miejsca garażowe.
6. Zapewnienie zasilania w energię elektryczną –projektowana instalacja do sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
7. Zaopatrzenie w wodę – z własnego ujęcia wody – projektowanej studni oraz projektowana instalacja do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
8. Zapewnienie zasilania w gaz – projektowana instalacja do sieci zgodnie z warunkami zarządcy sieci
9. Sposób odprowadzenia ścieków gospodarczo-bytowych – projektowana instalacja do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe oraz projektowana instalacja do sieci zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
10. **Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.**
11. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
12. **Ustalenia dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**
13. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty rejestrem osuwisk mas ziemnych.
14. Na etapie projektu budowlanego należy stosować przepisy w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).
15. **Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych.**
16. Wnioskowany teren inwestycji obejmujący część działki nr 36/4 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RIIIb, RIVa, RIVb, RV (pow. ok. 0,4999 ha).
17. Teren planowej inwestycji nie wymaga wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
18. **Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich.**
19. Inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej oraz środków łączności.
20. Inwestycja nie może powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.
21. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Zgodnie z oznaczeniem na kopii mapy zasadniczej

1. **Termin ważności decyzji.**
2. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza się:
3. Jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
4. Dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
5. Przepisu pkt. 1.2 nie stosuje się, jeżeli wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Uzasadnienie**

Niniejsza decyzja wydana zostaje po rozpatrzeniu wniosku Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN GRYF Sp. z o. o. ul. Wojska Polskiego 71, 72-315 Resko o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy zespołu 3 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, który zostanie usytuowana na terenie obejmującym część działki nr ewid. 36/4, położonej w gminie Węgorzyno, obręb 0001 Węgorzyno..

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z póżn.zm.)*.

Ustawodawca przyjął ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój jako podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy.

Wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i budowa wiaty,* wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Węgorzyna wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji.

Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z:

1. Przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*),
2. Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).*

Zgodnie z art.61 §4 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu.

Strony postępowania nie wniosły uwag.

W postępowaniu dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, realizując wymóg *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1166)*, stwierdzając co następuje:

1. W celu ustalenia wymagań dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego wyznaczono obszar analizy wokół terenu, na którym ma być zrealizowane wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, obszar analizy przyjęto min. 3 krotną szerokość działki.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest na zasadzie kontynuacji funkcji:
3. W analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.
4. Projektowana zabudowa mieści się w zastanym sposobie zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizy i nie godzi w zastany stan rzeczy, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej powiatowej nr DP4314Z /działka nr 64/2/.
6. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.
7. **Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji  nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):**

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 lipca2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1199.*), 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.

Zgodnie z art. 60 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji sporządziła osoba spełniająca warunki, o których mowa w art. 5 pkt 5 cyt. ustawy.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i postanowiono jak w sentencji.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodnione przez:

1. Starostę Łobeskiego, postanowieniem znak:…………….. z dnia………….. w zakresie ochrony gruntów rolnych.
2. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gryficach postanowieniem znak:…………….. z dnia………….. w zakresie ochrony melioracji wodnych.
3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łobzie, postanowieniem znak:…………….. z dnia ………….. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
4. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w **Szczecinie,** postanowieniem znak:…………….. z dnia ………….., w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
5. Powiatowy Zarząd Dróg postanowieniem znak:…………….. z dnia………….. w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego.

|  |
| --- |
| P o u c z e n i e |

Zgodnie z art.63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności  
   i uprawień osób trzecich,
2. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związki z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Obiekt oraz urządzenia z nim związane winny być zaprojektowane zgodnie z:

1. Obwieszczeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn.zm.)
2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518)

## Obwieszczeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (*Dz. U. z 2023 r. poz. 822*).

Projekt budowlany winien być wykonany zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz.725 z późn.zm).

Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Uprawnienie takie daje dopiero ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, wydawana przez inny organ, w oparciu o przepisy prawa budowlanego, po przeprowadzeniu późniejszego i odrębnego postępowania.

Kwestia możliwości szczegółowego usytuowania planowanego budynku na działce, w tym ewentualnego podniesienia gruntu będzie przedmiotem badania i rozpatrywania dopiero i wyłącznie na etapie postępowania odrębnego i późniejszego – tj. w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia.

Realizacja planowanej inwestycji powinna się odbywać zgodnie z pozwoleniem i zatwierdzonym projektem budowlanym. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego elementem projektu zagospodarowania działki jest określenie w części rysunkowej ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystycznych rzędnych  
i przekrojów pionowych terenu.

Zgodnie z §29 cyt. rozporządzenia: Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

W przypadku planowanego odstępstwa od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(Dz.U. z* *2022 r. poz.1225 z późn.zm.)* należy uzyskać zgodę właściwego ministra.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Powiatu Łobeskiego.

**Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (plac Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin) za pośrednictwem Burmistrza Węgorzyna  
w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.**

**Przed upływem 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.**

**Załączniki:**

- mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1.

- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał nr 3/.

**Opłata skarbowa:**

Za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn.zm.).

Część I pkt 8

**Otrzymują:**

1. a/a

*Zgodnie z przepisami art.60 ust.4 ustawy*

*o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*

*projekt decyzji został sporządzony przez*

***mgr Adriana Kuczowicz***