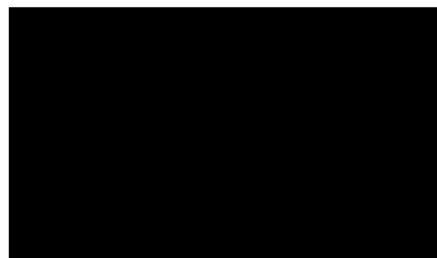




## URZĄD GMINY BĘDZINO

Będzino, dnia 25.01.2022 r.

Znak sprawy ..... 1431-09 .....



Odpowiadając na wniosek z dnia 17.01.2022 r., (doreczono 24.01.2022 r dotyczący udostępnienia informacji publicznej w zakresie:

- 1) Wszystkich decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla działek nr 17/10, 17/11, 18/27, 18/28 oraz 102/35 położonych w obrębie ewidencyjnym Kładno
- 2) Udostępnienie informacji dotyczących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla w/w działek.

Uprzejmie informuję:

- 1) Dla działek nr 17/10, 17/11, 18/27, 18/28 tut. Organ nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W/w działki powstały w wyniku podziału działek nr 17/4 i 18/14 obręb Kładno. Dla w/w działek wydano decyzje o warunkach zabudowy nr: 94.2021 oraz 95.2011 (w załączeniu kserokopie w/w decyzji)
- 2) Dla działki nr 102/35 tut. Urząd wydał decyzję o warunkach zabudowy nr 40/2008 z dnia 11.06.2008 r. (w załączeniu kserokopia decyzji)

Z up. WÓJTA  
*Dariusz Murkowski*  
ZASTĘPCA WÓJTA

Otrzymują:

1. Adresat.
2. a/a, BK (tel. 94-31-62-540)

Opracował: Bartosz Kopera – inspektor ds. planowania przestrzennego

Urząd Gminy Będzino  
76-039 Będzino 19

Tel: 943162426, 943162430, 943162478. Fax: 943162507

Strona: [www.biedzino.pl](http://www.biedzino.pl); email: [ug@biedzino.pl](mailto:ug@biedzino.pl)

Decyzja uprawomocniła się

URZĄD GMINY  
BĘDZINO  
ul. 1 Maja 1037 Będzino  
tel. 3102-470, fax 3102-307

Będzino, dnia 25 lipca 2011 r.

PP.6730.94.2011

## DECYZJA NR 94.2011 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami);

Po rozpoznaniu wniosku:

- ~~.....~~, z dnia: 25.05.2011 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

- Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i określeniem zasad podziału działki

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Wnioskodawca: ~~.....~~

Przedmiot inwestycji: **Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

Lokalizacja inwestycji: **Kładno, dz. nr 17/4, obręb Kładno, gmina Będzino**

#### 1. Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy:

##### a) Rodzaj zabudowy:

- mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca w zespole zabudowy czterech budynków.

##### b) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania budynków – zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu – parkingi, komunikacja piesza i jezdna, zieleń, mała architektura, ogrodzenie, infrastruktura techniczna (przyłącza i instalacje zewnętrzne zalicznikowe wg pkt 2d), zabudowa.

#### 2. Ustalenia dot. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

##### a) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:

- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy działki z pasem drogowym, dz. nr 66/1 w odległości 10,0m, oraz od działki nr 18/5 w odległości 6,0m., wg załącznika graficznego, od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – do 20,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do okapu) – do 4,5m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej kalenicy lub wierzchołka zbiegu połaci dachowych) – do 9,0m;
- geometria dachu:
  - układ połaci – wielospadowy;
  - kąt nachylenia połaci – od 25° do 45°;
  - jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci;
  - możliwość lokalizacji lukarn dachowych;
  - główna kalenica usytuowana – równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- ustalenie dotyczące ewentualnego podziału przedmiotowej działki budowlanej:
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - dostęp do działek powstałych po podziale – poprzez wydzieloną działkę, niezabudowaną innymi budynkami służącą wyłącznie do celów komunikacji lub bezpośrednio do drogi.

##### b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami);

- teren inwestycji znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, utworzonego na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804 z późn. zmianami), obowiązują przepisy odrębne;
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000;
- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397), zgodnie z par. 3 ust. 1 ppkt 53b tiret 1, powierzchnia przedmiotowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z określeniem zawartym w niniejszym rozporządzeniu jest mniejsza niż 0,5ha;
- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowa działka obejmuje grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV. Zgodnie z art. 11 ust. 1-4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolniczej.  
Grunty na przedmiotowej działce nie wymagają zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ze względu na występowanie użytków rolnych klas innych niż I-III.

**c) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

**d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- sposób zaopatrzenia w wodę – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, z własnego ujęcia wody, studni kopanej lub wierconej o głębokości mniejszej niż 30m. Ilość urządzeń nie większa od ilości budynków;
- sposób odprowadzenia ścieków – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków przeznaczonej do obsługi wyłącznie przedmiotowej inwestycji. Ilość urządzeń nie większa od ilości budynków;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną – wg indywidualnego rozwiązania projektowego zgodnego z przepisami odrębnymi;
- sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością odprowadzenia na przyległy teren nieutwardzony objęty wnioskiem;
- sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia;
- dostęp do drogi publicznej – zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr dz. nr 0354Z oraz pośredni dostęp poprzez dz. nr 18/5, obsługa komunikacyjna poprzez dz. nr 18/5.
- wymagana ilość miejsc parkingowych – minimalnie jedno miejsce parkingowe lub garażowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny.

**e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami), inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.

**f) Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub**

#### obiektów podlegających ochronie:

- teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ujętego w „Studium ochrony przeciwpowodziowej. Region bilansowy 15.”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

#### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 17/4 w obrębie Kładno.

Granice działki oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### 4. Część graficzna niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

### UZASADNIENIE

Wniosek P. [REDAKTOWANE] został rozpatrzony na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek Inwestora w części opisowej w pkt 5, określał parametry wnioskowanego zamierzenia budowlanego w poniżej opisanym zakresie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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) w odniesieniu do istniejącej w obszarze analizy zabudowy ustalono parametry warunki optymalne dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, wg poniższego uzasadnienia:

- szerokość elewacji frontowej – wnioskowana do 18,0m natomiast ustalono do 16,0.

Zgodnie z § 6 niniejszego rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. W przedmiotowym przypadku pod uwagę przy ustalaniu warunków zabudowy brano głównie zabudowę tożsamą, czyli mieszkalną jednorodziną która znajduje się na dz. nr 15/46 i 18/43, której szerokości elewacji wynosi maksymalnie 13m. Nie można zatem w ramach kontynuacji przedmiotowego parametru ustalić jeszcze większej jego wartości, mając na względzie zrównoważony rozwój i ład przestrzenny zdefiniowany w niniejszej ustawie. Pod uwagę wzięto również tolerancję 20%, stąd ustalenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej o wartości 16,0m.

- geometria dachu – wnioskowany zakres od 15° do 70°, natomiast ustalono od 25° do 45°.

Zgodnie z § 7 niniejszego rozporządzenia geometrię dachu (kątem nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Ustalony zakres od 25° do 45°, jest najczęściej występującym na obszarze analizy stąd został potraktowany jako optymalny w ramach kontynuacji cech charakterystycznych zabudowy istniejącej dla nowej inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono iż na obszarze analizy nie znajduje się zabudowa której parametry umożliwiają ustalenie wartości wnioskowanych. Wnioskowaną zabudowę na działce nr 17/14 można kontynuować w oparciu o parametry zabudowy istniejącej. Na podstawie parametrów zabudowy sąsiedniej znajdującej się w obszarze analizy ustalono maksymalne możliwe parametry dla wnioskowanej inwestycji. Mając na względzie zachowanie kontynuacji funkcji oraz cech dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy istniejącej, nie można ustalić wyższych parametrów w tym wszystkich wnioskowanych. Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, Wnioskodawcy wydano decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji do największych możliwych parametrów.

Przedmiotowa decyzja na podstawie art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym została uzgodniona z:

- 1) Wydziałem Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa w Starostwie Powiatowym w Koszalinie – postanowienie z dnia 11.07.2011 r. znak sprawy OŚ.6123.297.2011.AG
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg w Koszalinie – postanowienie z dnia 04.07.2011 r. znak sprawy PZD.612.25.2011.KB

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów.

### POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a 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.
2. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2, Wójt Gminy Będzino stwierdza w trybie art. 162 par. 1 pkt 1 KPA wygaśnięcie decyzji jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

### Załączniki:

- 1) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.
- 2) Analiza i wyniki analizy, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy)
  - część tekstowa
  - część graficzna

WÓJT  
[Podpis]

### Otrzymują:

- 1) [Redacted]
- 2) a/a, MD (☎ 94-31-62-540)

### Do wiadomości bez załączników otrzymują:

- 1) [Redacted]
- 2) Powiatowy Zarząd Dróg, siedziba: 76-015 Manowo 12"A"

### INFORMACJA

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Zgodnie z art. 33 ust 2 ustawy Prawo Budowlane do wniosku o pozwoleniu na budowę należy dołączyć

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- prawomocną decyzję o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 34 ustawy Prawo Budowlane, 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 Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133).

**DECYZJA NR 65/2019**

Na podstawie art. 104 i 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r. poz. 2096) w sprawie zmiany decyzji Wójta Gminy Będzino Nr 94/2011 (znak sprawy PP.6730.94.2011) z dnia 15.07.2011r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i określeniem zasad podziału działki na działce nr 17/4 obręb ewidencyjny Kładno, gm. Będzino

**ZMIENIAM ZA ZGODĄ STRON**

decyzję Wójta Gminy Będzino Nr 94/2011 (znak sprawy PP.6730.94.2011) z dnia 15.07.2011r. ustalającą warunki zabudowy w zakresie zapisów:

- w pkt. 1 Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy, litera a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:

**w miejsce zapisu:**

- układ połaci – wielospadowy;

**wprowadza się zapis:**

- układ połaci - dwuspadowy, wielospadowy;

Pozostałe warunki i wymagania zawarte w decyzji Nr 94/2011 (znak sprawy PP.6730.94.2011) z dnia 15.07.2011r. pozostają bez zmian.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 107 Kpa odstępuje się od uzasadnienia decyzji.

**POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a KPA w trakcie biegu terminu do wniesieni 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. Skutkiem zrzeczenia się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania jest ostateczność i prawomocność decyzji, jej wykonalność, a także brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu wyższej instancji lub sądu administracyjnego.

**Załączniki:**

1. decyzja Wójta Gminy Będzino Nr 94/2011 (znak sprawy PP.6730.94.2011) z dnia 15.07.2011r ustalająca warunki zabudowy

**Otrzymują:**

1. [REDAKCYJNE]
2. a/a, KZ (94-31-62-540)

**Do wiadomości:**

1. [REDAKCYJNE]
2. Powiatowy Zarząd Dróg, 76-015 Manowo 12"A"



PP.6730.95.2011

URZĄD GMINY  
Decyzja uprawomocniła się BĘDZINO Będzino, dnia 25 lipca 2011 r.  
75-057 Będzino  
tel. 3162-470 fax 3162-507  
000522122

dnia 25.05.2011 podpisano

## DECYZJA NR 95.2011 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami);

Po rozpoznaniu wniosku:

- Pana [REDAKTOWANE] z dnia: 25.05.2011 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

- Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i określeniem zasad podziału działki

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Wnioskodawca: [REDAKTOWANE]

Przedmiot inwestycji: **Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

Lokalizacja inwestycji: **Kładno, dz. nr 18/14, obręb Kładno, gmina Będzino**

#### 1. Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy:

##### a) Rodzaj zabudowy:

- mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca w zespole zabudowy czterech budynków.

##### b) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania budynków – zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu – parkingi, komunikacja piesza i jezdna, zielen, mała architektura, ogrodzenie, infrastruktura techniczna (przyłącza i instalacje zewnętrzne zalicznikowe wg pkt 2d), zabudowa.

#### 2. Ustalenia dot. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

##### a) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:

- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy działki nr 18/5 w odległości 6,0m., wg załącznika graficznego, od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – do 20,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do okapu) – do 4,5m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej kalenicy lub wierzchołka zbiegu połaci dachowych) – do 9,0m;
- geometria dachu:
  - układ połaci – wielospadowy;
  - kąt nachylenia połaci – od 25° do 45°;
  - jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci;
  - możliwość lokalizacji lukarn dachowych;
  - główna kalenica usytuowana – równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- ustalenie dotyczące ewentualnego podziału przedmiotowej działki budowlanej:
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - dostęp do działek powstałych po podziale – poprzez wydzieloną działkę, niezabudowaną innymi budynkami służącą wyłącznie do celów komunikacji lub bezpośrednio do drogi.

##### b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony

- środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami);
- teren inwestycji znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, utworzonego na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66. poz. 1804 z późn. zmianami), obowiązują przepisy odrębne;
  - teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000;
  - inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397).
- Zgodnie z par. 3 ust. 1 ppkt 53b tiret 1, powierzchnia przedmiotowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z określeniem zawartym w niniejszym rozporządzeniu jest mniejsza niż 0,5ha;
- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowa działka obejmuje grunty rolne klasy RIVa i RIVb. Zgodnie z art. 11 ust. 1-4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266, z późniejszymi zmianami) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolniczej.
- Grunty na przedmiotowej działce nie wymagają zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ze względu na występowanie użytków rolnych klas innych niż I-III.
- c) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
- d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- sposób zaopatrzenia w wodę – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, z własnego ujęcia wody, studni kopanej lub wierconej o głębokości mniejszej niż 30m. Ilość urządzeń nie większa od ilości budynków;
  - sposób odprowadzenia ścieków – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków przeznaczonej do obsługi wyłącznie przedmiotowej inwestycji. Ilość urządzeń nie większa od ilości budynków;
  - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
  - sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
  - sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – wg indywidualnego rozwiązania projektowego zgodnego z przepisami odrębnymi;
  - sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością odprowadzenia na przyległy teren nieutwardzony objęty wnioskiem;
  - sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia;
  - dostęp do drogi publicznej – do drogi publicznej powiatowej nr 0354Z, poprzez dz. nr 18/5;
  - wymagana ilość miejsc parkingowych – minimalnie jedno miejsce parkingowe lub garażowe na każdy wyodrębniony lokal mieszkalny.
- e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami), inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.
- f) Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub**



#### obiektów podlegających ochronie:

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ujętego w „Studium ochrony przeciwpowodziowej. Region bilansowy 15.”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

#### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 18/14 w obrębie Kładno.

Granice działki oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### 4. Część graficzna niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

### UZASADNIENIE

Wniosek Pana ██████████ został rozpatrzony na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek Inwestora w części opisowej w pkt 5, określał parametry wnioskowanego zamierzenia budowlanego w poniżej opisanym zakresie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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) w odniesieniu do istniejącej w obszarze analizy zabudowy ustalono parametry warunki optymalne dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, wg poniższego uzasadnienia:

- szerokość elewacji frontowej – wnioskowana do 18,0m natomiast ustalono do 16,0

Zgodnie z § 6 niniejszego rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. W przedmiotowym przypadku pod uwagę przy ustalaniu warunków zabudowy brano głównie zabudowę tożsamą, czyli mieszkalną jednorodzinną która znajduje się na dz. nr 15/46 i 18/43, której szerokości elewacji wynosi maksymalnie 13m. Nie można zatem w ramach kontynuacji przedmiotowego parametru ustalić jeszcze większej jego wartości, mając na względzie zrównoważony rozwój i ład przestrzenny zdefiniowany w niniejszej ustawie. Pod uwagę wzięto również tolerancję 20%, stąd ustalenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej o wartości 16,0m.

- geometria dachu – wnioskowany zakres od 15° do 70°, natomiast ustalono od 25° do 45°

Zgodnie z § 7 niniejszego rozporządzenia, geometrię dachu (kątem nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Ustalony zakres od 25° do 45°, jest najczęściej występującym na obszarze analizy stąd został potraktowany jako optymalny w ramach kontynuacji cech charakterystycznych zabudowy istniejącej dla nowej inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono iż na obszarze analizy nie znajduje się zabudowa której parametry umożliwiają ustalenie wartości wnioskowanych. Wnioskowaną zabudowę na działce nr 18/14 można kontynuować w oparciu o parametry zabudowy istniejącej. Na podstawie parametrów zabudowy sąsiedniej znajdującej się w obszarze analizy ustalono maksymalne możliwe parametry dla wnioskowanej inwestycji. Mając na względzie zachowanie kontynuacji funkcji oraz cech dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy istniejącej, nie można ustalić wyższych parametrów w tym wszystkich wnioskowanych. Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, Wnioskodawcy wydano decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji do największych możliwych parametrów.

Przedmiotowa decyzja na podstawie art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym została uzgodniona z:

- 1) Wydziałem Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa w Starostwie Powiatowym w Koszalinie – postanowienie z dnia 11.07.2011r. znak sprawy OŚ.6123.296.2011.AG
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów.

### POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a 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.
2. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2, Wójt Gminy Będzino stwierdza, w trybie art. 162 par. 1 pkt 1 KPA wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino w terminie 14 dni od daty jej doręczenia

### Załączniki:

- 1) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.
- 2) Analiza i wyniki analizy, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy)
  - część tekstowa
  - część graficzna



### Otrzymują:

- 1) [REDACTED]
- 2) a/a, MD (tel. 94-31-62-540)

### Do wiadomości bez załączników otrzymują:

- 1) [REDACTED]

### INFORMACJA

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej

Zgodnie z art. 33 ust 2 ustawy Prawo Budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- prawomocną decyzję o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 34 ustawy Prawo Budowlane 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 Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2003 r. Nr 120 poz. 1133)

**DECYZJA NR 71/2019**

Na podstawie art. 104 i 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r. poz. 2096) w sprawie zmiany decyzji Wójta Gminy Będzino Nr 95/2011 (znak sprawy PP.6730.95.2011) z dnia 15.07.2011r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku zespołu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i określeniem zasad podziału działki na działce nr 18/14 obręb ewidencyjny Kładno, gm. Będzino

**ZMIENIAM ZA ZGODĄ STRON**

decyzję Wójta Gminy Będzino Nr 95/2011 (znak sprawy PP.6730.95.2011) z dnia 15.07.2011r. ustalającą warunki zabudowy w zakresie zapisów:

- w pkt. 1 Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy, litera a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy;

**w miejsce zapisu:**

- układ połaci – wielospadowy;

**wprowadza się zapis:**

- układ połaci - dwuspadowy, wielospadowy;

Pozostałe warunki i wymagania zawarte w decyzji Nr 95/2011 (znak sprawy PP.6730.95.2011) z dnia 15.07.2011r. pozostają bez zmian.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 107 Kpa odstępuje się od uzasadnienia decyzji.

**POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a KPA 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. Skutkiem zrzeczenia się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania jest ostateczność i prawomocność decyzji, jej wykonalność, a także brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu wyższej instancji lub sądu administracyjnego.

**Załączniki:**

1. decyzja Wójta Gminy Będzino Nr 95/2011 (znak sprawy PP.6730.95.2011) z dnia 15.07.2011r ustalająca warunki zabudowy

**Otrzymują:**

1. [REDAKCYJNE]
2. a/a, KZ (94-31-62-540)

**Do wiadomości:**

1. [REDAKCYJNE]
2. Powiatowy Zarząd Dróg, 76-015 Manowo 12"A"



PP 7331/1/40/08

Decyzja uprawomocniła się

Będzino, dnia 11 czerwca 2008 r.

data 11.06.2008 podpis.....

## **DECYZJA nr 40/2008** **o warunkach zabudowy**

### **Na podstawie:**

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z póź. zm.),
- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, pkt. 1-5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm),

po rozpatrzeniu wniosku Pana [REDAKTOWANE] zam. [REDAKTOWANE] złożonego dnia 05.02.2008 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego w ramach nowej zagrody rolniczej na działce nr 102/35 w miejscowości Kładno, gmina Będzino.**

### **Na podstawie przepisów szczególnych:**

- Rozporządzenie 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)
- Rozporządzenie 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)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z póź. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 9 z późn. Zm.)
- Rozporządzenie nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 25, poz 497)

### **-USTALAM WARUNKI ZABUDOWY-**

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego w ramach nowej zagrody rolniczej na działce nr 102/35 w miejscowości Kładno, gmina Będzino**

#### **1. Rodzaj inwestycji:**

- Inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego w ramach nowej zagrody rolniczej na działce nr 102/35 w miejscowości Kładno, gmina Będzino.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

### a) warunki i wymagania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,00m od linii rozgraniczającej drogi kategorii gminnej (dz. nr 65) i 6,00m od granicy działki nr 102/24 projektowanej docelowo jako droga dojazdowa wewnętrzna na zasadzie służebności gruntowej przechodu, przejazdu,
- 2) zachować odległości od granic działek sąsiednich nr 102/34, 102/36 zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji max 8,50m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu połączenia dachowej (kalenicy), druga kondygnacja jako poddasze użytkowe,
- 4) wysokość budynku gospodarczego do dwóch kondygnacji max 7,00m od poziomu terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej (kalenicy), druga kondygnacja jako poddasze użytkowe,
- 5) dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu połączenia głównych 25 ÷ 45 stopni kryte dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 18,00m, budynku gospodarczego do 10,00m,
- 7) kalenice główne dowolne dowolne,
- 8) wprowadzić zieleni urządzoną, rekreacyjną i użytkową,
- 9) zabezpieczyć powierzchnię terenu na min. dwa miejsca postojowe w granicach działki nr 102/35,

### b) warunki wynikające z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 2) zachować istniejące drzewa w pasie drogi kategorii gminnej (dz. nr 65),

### c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce jego odkrycia niezwłocznie zawiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie ul. Zwycięstwa 125,

### d) ustalenia dotyczące w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd na teren działki nr 102/35 z drogi kategorii gminnej (dz. nr 65) i dz. nr 102/24 projektowanej docelowo jako droga dojazdowa wewnętrzna oraz teren poszerzający pas drogowy drogi kategorii gminnej (dz. nr 65),
- 2) woda – wg warunków Komórki ds. Wodociągów i Kanalizacji Urzędu Gminy Będzino,
- 3) energia elektryczna wg warunków ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, Rejon Energetyczny Koszalin, ul. Energetyków 24,
- 4) odprowadzenie nieczystości płynnych – do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- 5) obowiązki właściciela nieruchomości w zakresie utrzymania porządku oraz wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i

porządku w gminach (Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622 z póź. zm.) oraz Uchwała Rady Gminy Będzino w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Będzino.

### 3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane.
- 2) Inwestycja położona jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.
- 3) Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać prawo do władania wnioskowanym terenem.
- 4) Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

### 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 102/35 w miejscowości Kładno, gmina Będzino. Obszar działki oznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### *Uzasadnienie*

Wniosek Pana Mariusza Matyja, zam. 76-035 Tymień 29/6, rozstrzygnięty został na podstawie przepisów szczególnych z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją.

W postępowaniu w tej sprawie, w myśl art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów szczególnych powołanych w podstawie decyzji oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu objętego inwestycją. Posiłowano się również zapisami obowiązującego Studium Planowania i Zagospodarowania Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Urbanistów.

Decyzję przed wydaniem uzgodniono na podstawie art. 60, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.).

Wobec powyższego postanawiam jak w sentencji.

### *Pouczenie*

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a 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.
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Inwestor przed podjęciem robót, winien uzyskać pozwolenie na budowę, wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raclawicka 13
4. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych – w szczególności w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki

i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z póź. zm.) – oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z póź. zm.)

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie się do Samorządowego kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino w terminie 14 dni od jej otrzymania.

**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny sporządzony na mapie syt.-wys. w skali 1:1000
2. Analiza urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikiem graficznym

Z up. W. G. B. B.  
Henryk Lubocki  
Zastępca Wójta

**Otrzymują:**

1. Pan [redacted]  
zam. 76-055-055-055-055
2. a/a

obrazem

**Do wiadomości:**

1. Pani [redacted]  
zam. 76-055-055-055-055
2. Państwo [redacted]  
zam. [redacted]
3. Dział Komunalny w/m

INFORMACJA

Zakres planowanej inwestycji ograniczają w/w ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno-budowlane. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Koszalinie, ul. Raclawicka 13. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) projekt budowlany w 4 egzemplarzach wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczegółowymi, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z póź. zm.),
- 2) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133)