



## URZĄD GMINY BĘDZINO

IP.1431.58.2023.MK

Będzino, 9 października 2023 r.

W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej w zakresie kopii decyzji z dnia 28 czerwca 2011 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowa zespołu dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce 58, obręb Kładno, gmina Będzino wraz z załącznikami mapowymi do decyzji i przeprowadzoną analizą urbanistyczną (znak sprawy PP.6730.78.2011), w załączeniu przesyłam w/w dokumenty.

z up. **WÓJTA**  
Sekretarz Gminy  
*Dorota Kosińska*

Opracował: Bartosz Kopera, inspektor ds. planowania przestrzennego, tel. 94 3162 540,  
[b.kopera@bedzino.pl](mailto:b.kopera@bedzino.pl)

PP.6730.78.2011

76-037 Będzino Będzino, dnia 28 czerwca 2011 r.  
tel. 3162-470, fax 3162-307  
000532122

dnia 18.06.2011 podpis ...

**DECYZJA NR 78.2011  
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 .

z dnia: 09.05.2011 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji:

- Podział nieruchomości oraz budowa zespołu dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

Wnioskodawca:

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

Lokalizacja inwestycji: **Kładno dz. nr 58, obręb Kładno, gmina Będzino**

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

**a) Rodzaj zabudowy:**

- mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca w zespole zabudowy dwudziestu budynków.

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

- sposób użytkowania budynków – zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu – zjazdy z drogi gminnej, 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 nr 66/1 w odległości 8,0m oraz od działki nr 67 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 12,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do okapu) – do 5,0m;
- 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>
- minimalna szerokość w części frontowej działki – 25,0m
- 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 późniejszymi 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 pkt 53b tiret 1, powierzchnia przedmiotowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z definicją zawartą w niniejszym rozporządzeniu powinna być mniejsza niż 0,5ha;
  - z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowy teren 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 rolnej. Grunty na przedmiotowym terenie 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;
  - sposób odprowadzenia ścieków – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków przeznaczonych do obsługi wyłącznie przedmiotowej inwestycji. Liczba urządzeń do 20-tu sztuk;
  - 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, przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej, dz. nr 66/1, obsługa komunikacyjna z jednego projektowanego zjazdu z przyległej drogi powiatowej oraz ze zjazdów z drogi wewnętrznej gminnej, działka nr 67, na warunkach określonych przez zarządców przedmiotowych dróg;
  - 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 części działki nr 58 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.

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 13.06.2011 r. znak sprawy OŚ.6123.245.2011.IN
- 2) Zachodniopomorskim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych – postanowienie z dnia 09.06.2011 r. znak sprawy MUK/EKO-5013/131/1/11/RS
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 4) Powiatowym Zarządzeniem Dróg w Koszalinie – postanowienie z dnia 10.06.2011 r. znak sprawy PZD 612-1/1099/11

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

W O J T  
Henryk Broda

### Otrzymują:

- 1) Pan
- 2) a/a, MD (☎ 94-31-62-540)

### Do wiadomości bez załączników otrzymują:

- 1) właściciele nieruchomości wg rozdzielnika

### 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:

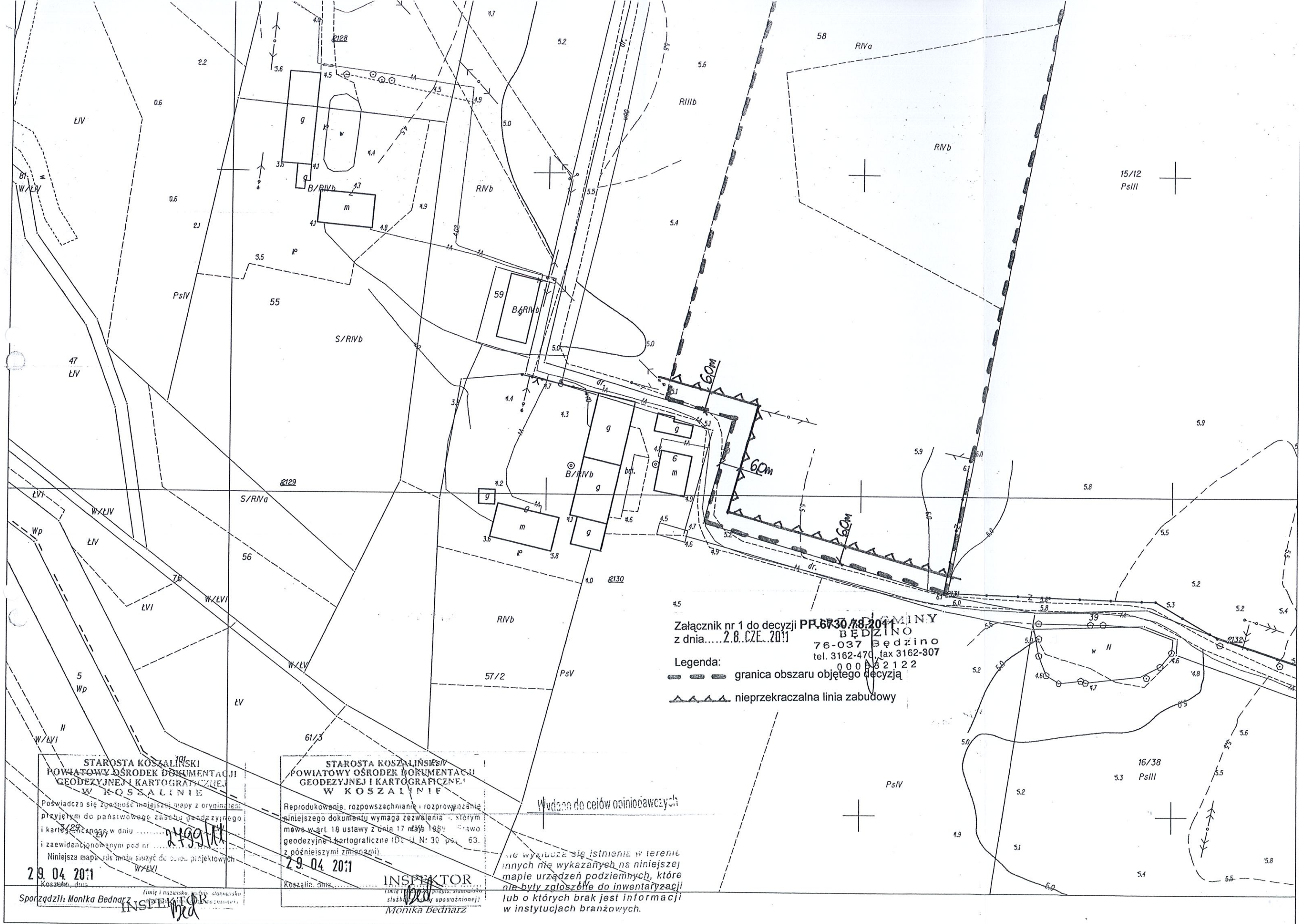
- cztery egzemplarze projektu budowlanego

- oświadczenie o 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)



Załącznik nr 1 do decyzji **PR.6730.78.2011**  
 z dnia... **2.8.CZE.2011**

**GMINA BĘDZINO**  
 76-037 Będzino  
 tel. 3162-470, fax 3162-807  
 000 82 1 2 2

**Legenda:**  
 --- granica obszaru objętego decyzją  
 ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

**STAROSTA KOSZALIŃSKI**  
**POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI**  
**GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ**  
**W KOSZALINIE**

Poswiadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem  
 przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego  
 i kartograficznego w dniu 29.04.2011  
 i zaewidencjonowanym pod nr 2499/11  
 Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

**29.04.2011**  
 Koszalin, dnia

Sporządził: **Monika Bednarz**  
 (imię i nazwisko, pełna stanowisko  
 i adres, podpis, stanowisko  
 służbowe i upoważnienie)

**STAROSTA KOSZALIŃSKI**  
**POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI**  
**GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ**  
**W KOSZALINIE**

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie  
 niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, którym  
 mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo  
 geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. N. 30, ps. 63,  
 z późniejszymi zmianami).

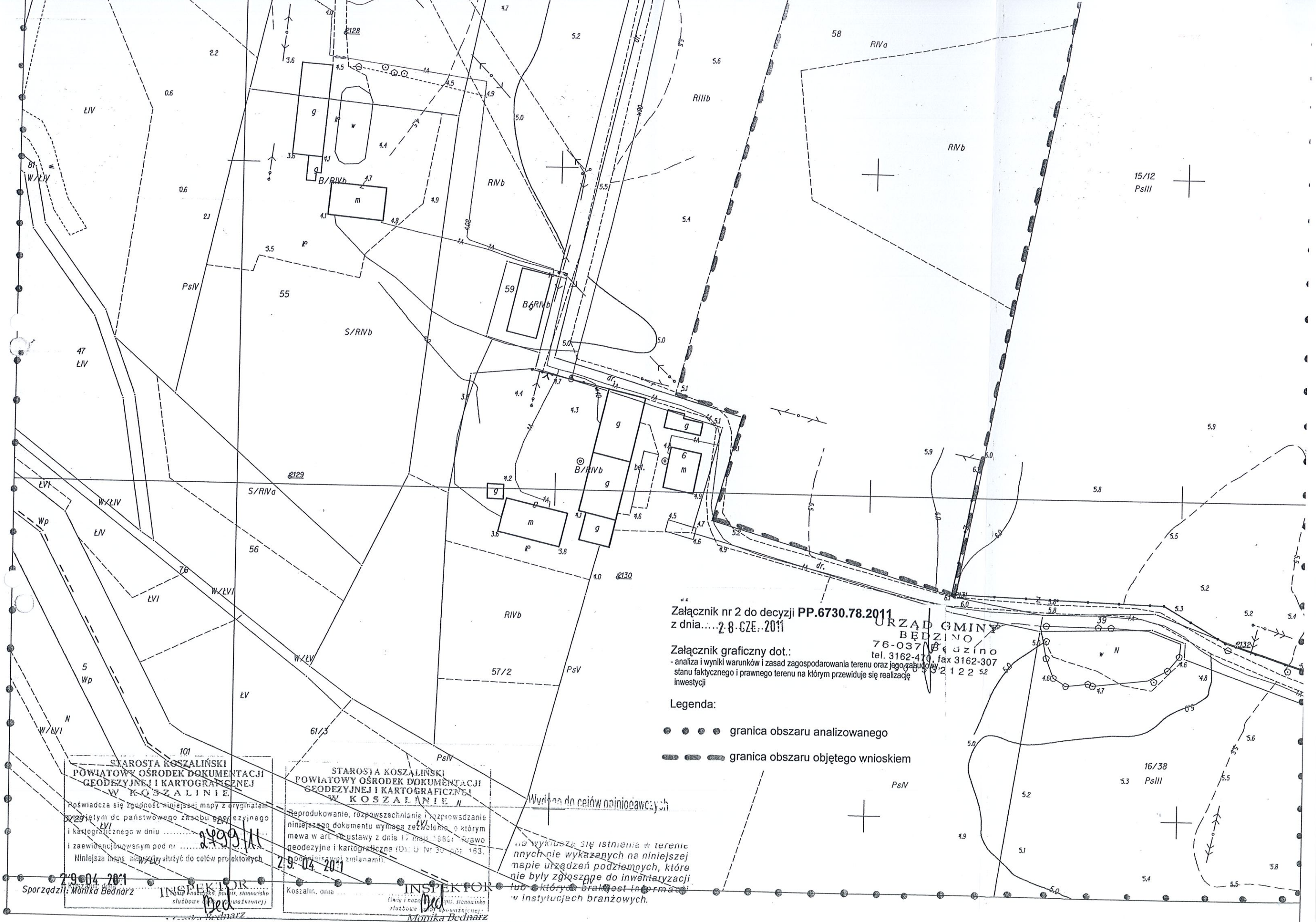
**29.04.2011**  
 Koszalin, dnia

**INSPEKTOR**  
 (imię i nazwisko, pełna stanowisko  
 i adres, podpis, stanowisko  
 służbowe i upoważnienie)

**Monika Bednarz**

**Wydano do celów opiniodawczych**

nie wyklucza się istnienia w terenie  
 innych nie wykazanych na niniejszej  
 mapie urządzeń podziemnych, które  
 nie były zgłoszone do inwentaryzacji  
 lub o których brak jest informacji  
 w instytucjach branżowych.



Załącznik nr 2 do decyzji PP.6730.78.2011  
z dnia 2.8.2011 r. GZE.

**URZĄD GMINY  
BEDZINO**  
76-037 Bedzino  
tel. 3162-470, fax 3162-307  
31 62 2 1 2 2 5 2

Załącznik graficzny dot.:  
- analiza i wyniki warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy  
- stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji

**Legenda:**

- ● ● ● granica obszaru analizowanego
- — — — granica obszaru objętego wnioskiem

STAROSTA KOSZALIŃSKI  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
W KOSZALINIE

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem  
zapisanym do państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego w dniu 29.04.2011 r.  
i zaewidencjonowanym pod nr 2999/11  
Niniejsza mapa służyć do celów projektowych

STAROSTA KOSZALIŃSKI  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
W KOSZALINIE

Reprodukcowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie  
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym  
mowa w art. 10 ustawy z dnia 17 maja 1994 r. Prawo  
geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163,  
z późniejszymi zmianami).

29.04.2011

Wzrost do celów opiniodawczych

nie wykazuje się istnienia w terenie  
nnych nie wykazanych na niniejszej  
mapie urządzeń podziemnych, które  
nie były zgłoszone do inwentaryzacji  
lub których brakuje informacji  
w instytucjach branżowych.

29.04.2011  
Sporządził: Monika Bednarz

INSPEKTOR  
Monika Bednarz

INSPEKTOR  
Monika Bednarz

15/12  
PsIII

16/38  
PsIII

**ANALIZA Z WYNIKAMI dot. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 3 i art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenia 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);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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);
- wizji lokalnej przeprowadzonej w terenie;

**1. Określenie przedmiotu analizy:**

**a) Podstawa analizy**

Wnioskodawca:

z dnia: **09.05.2011 r.**

Inwestycja **Podział nieruchomości oraz budowa zespołu dwudziestu budynków**  
(wg wniosku) **mieszkalnych jednorodzinnych**

Lokalizacja: **Kładno dz. nr 58, obręb Kładno, gmina Będzino**

**b) Obszar analizy**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar analizy wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, będącej załącznikiem do niniejszej analizy.

**2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**a) Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**Na analizowanym obszarze występuje:**

- rodzaj zabudowy:  
Mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza w zespole zabudowy zagrodowej; mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca;
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:  
Mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; mieszkalna jednorodzinna
- linia zabudowy:  
Brak jest od strony dróg wewnętrznych gminnych od których znajdują się fronty przedmiotowych działek wyraźnie wyodrębnionej linii zabudowy którą tworzą istniejące budynki. Istniejąca zabudowa występuje pojedynczo nie tworząc przy tym wyraźnie wyodrębnionej linii istniejącej zabudowy którą można kontynuować dla przedmiotowej inwestycji.  
Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony granicy działki nr 66/1 w odległości 8,0m oraz od działki nr 67 w odległości 6,0m.
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:  
Dopuszcza się do 12,0%;  
Nie ustala się procentowego wskaźnika zabudowy wg średniego wskaźnika na działkach sąsiednich, z powodu ich znacznych rozmiarów i znikomej wartości wynikowej wskaźnika, który dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie będzie wartością miarodajną dla wyznaczenia procentowego udziału zabudowy na przedmiotowej działce
- szerokość elewacji frontowej:  
Istniejąca od 9m do 13m – dopuszcza się do 16,0m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do okapu):  
Istniejąca od 2,5m do 4m – dopuszcza się do 5,0m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej kalenicy lub wierzchołka zbiegu połaci dachowych):

- Istniejąca od 6m do 8,5m – dopuszcza się do 9,0m;
- geometria dachu:
    - układ połaci – dwuspadowy, wielospadowy;
    - kąt nachylenia połaci – od 20° do 50° – dopuszcza się w zakresie od 25° do 45°;
    - główna kalenica usytuowana – równolegle lub prostopadłe do frontu działki;
  - b) **Dostęp do drogi publicznej dla przedmiotowego terenu:**
    - przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej, dz. nr 66/1. Brak jest istniejącego zjazdu z drogi publicznej.
  - c) **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:**
    - zaopatrzenie w wodę – wg zapewnienia o możliwości podłączenia do sieci wodociągowej;
    - odprowadzenie ścieków – do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków przeznaczonych do obsługi wyłącznie przedmiotowej inwestycji, z uwagi na brak możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - zaopatrzenie w energię elektryczną – wg zapewnienia o możliwości podłączenia do sieci elektroenergetycznej;
    - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
    - zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
  - d) **Przeznaczenie gruntów:**
    - z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowy teren 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji rolniczej. Grunty na przedmiotowym terenie 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.
  - e) **Zgodność z przepisami odrębnymi:**
    - teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
    - 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;
3. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**  
Teren na którym przewiduje się realizację inwestycji obejmuje część działki nr 58 w obrębie Kładno.  
Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją:
  - produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.;
  - linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej;
  - zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym przy czym powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie, która dla gminy Będzino wynosi 9,7299 hai tym samym podlega warunkom, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (pkt 2a-2e niniejszej analizy).
4. **Cześć graficzna analizy:**
  - mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

**Załączniki:**

- 1) mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

Sporządził: mgr inż. arch. Wojciech Tomczak  
Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów nr ZP-0515





