

DECYZJA **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572).
- art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 63, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku: **Pana Dawida Kiedrowskiego**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla inwestycji polegającej na: **BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO**

Na terenie działki nr 257/5 położonej w Pólcźnie, w gminie Studzienice

1. WARUNKI W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6 m od linii rozgraniczenia z działką nr 256/27, wydzielonej pod realizację drogi wewnętrznej,
- zachować zgodnie z warunkami technicznymi lokalizacji obiektów określonymi w § 271 ust. 8, § 213 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bezpieczną odległość od granicy lasu:
 - a) 12 m dla budynków ze ścianami i przykryciem dachu nierozprzestrzeniającym ognia,
 - b) 16 m dla budynków ze ścianami lub przykryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień,
- projektowana jest budowa parterowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego, z możliwością budowy garażu dobudowanego lub wbudowanego, z możliwością realizacji podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy wynoszącej $150\text{ m}^2 \div 300\text{ m}^2$,
- szerokość elewacji frontowej – $10\text{ m} \div 20\text{ m}$,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego od poziomu przyległego terenu do kalenicy dachu – maks. 8,0 m, a do okapu dachu maks. 3,0 m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy o kalenicy głównej równoległej do frontu działki, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszących ok. $30^\circ \div 45^\circ$. Nad dobudowanym garażem możliwa jest realizacja dachu dwuspadowego, którego kalenica będzie prostopadła do kalenicy głównej.
- projektowana powierzchnia zabudowy – maks. 300 m^2 , co stanowi ok. 5,3% powierzchni działki,
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych – min. 88% powierzchni działki.

2. WARUNKI W ZAKRESIE OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

- projektowany wjazd na teren z drogi powiatowej nr 1761G Parchowo – Pólczo – Oslawa Dąbrowa - Studzienice przez teren działki nr 256/27 wydzielonej pod realizację drogi wewnętrznej. Zjazd z drogi powiatowej na działkę nr 256/27, należy przebudować w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jej usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytów pojazdów, dla których jest przeznaczony. Projekt zjazdu z drogi powiatowej na działkę nr 256/27 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Bytowie,
- na terenie działki przewidzieć min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe, w tym ewentualnie min. jedno miejsce w garażu,
- projektowany budynek należy podłączyć do sieci zewnętrznych na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci, a wszelkie kolizje z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy eliminować na warunkach gestorów tych sieci
- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego, własnego ujęcia głębinowego wody. W przypadku, gdy pobór wód przekraczać będzie 5 m³ na dobę, oraz gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenie wodnoprawnego zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087). Pozwolenia wodnoprawne wydaje minister właściwy do spraw gospodarki wodnej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie; docelowo z sieci gminnej po uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – o warunki techniczne realizacji przyłączy należy wystąpić do ENERGA Operator S.A.; dopuszczalna instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- odprowadzenie ścieków – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do projektowanej indywidualnej oczyszczalni ścieków, docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie oraz po uzyskaniu stosownych warunków przyłączenia,
- gromadzenie odpadów w szczelnych pojemnikach i usuwanie przez firmę zajmującą się zorganizowanym wywozem odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- ogrzewanie – indywidualne, w projektowanym budynku; dopuszczalna instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w gaz – planowana w granicach działki lokalizacja naziemnego lub podziemnego zbiornika na gaz płynny.

3. WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- zgodnie z art. 152 ustawy prawo ochrony środowiska, z dnia 27.04.2001r. (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 54) rozpoczęcie eksploatacji przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga dokonania zgłoszenia Wójtowi Gminy.

4. WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

- projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia

7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418),

- realizacja inwestycji winna zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

5. WYMAGANE UZGODNIENIA

- zgodnie z pkt. 2 niniejszej decyzji,
- inne wynikające z przepisów szczegółowych.

6. INTEGRALNĄ CZĘŚĆ DECYZJI STANOWIĄ ZAŁĄCZNIKI

Nr 1 – analiza uwarunkowań istniejących – część opisowa,
Nr 2 – analiza uwarunkowań istniejących - część graficzna,
Nr 3 – załącznik graficzny do decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił z podaniem o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lokalizowanego na terenie działki nr 257/5, położonej w Pólcźnie, w gminie Studzienice. Na teren ten Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy spełnione są wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanym w podstawie niniejszej decyzji, t.j. gdy 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, intensywności wykorzystania terenu oraz zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy, gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.

Ponadto zgodnie z art. 61 ust. 1, gdy:

pkt 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

pkt 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

pkt 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;

pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

pkt 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.

Wnioskowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, krytego dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$. Do podania załączona została koncepcja budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Na mapie zasadniczej w skali 1:1000, załączonej do podania, winien być wyznaczony obszar, w którym dokonać należy analizy zainwestowania. Granice obszaru analizowanego winny być oznaczone, dla działki objętej wnioskiem, zgodnie z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej w podstawie niniejszej decyzji, stwierdzającego, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków. Szerokość frontu działki nr 257/5 wynosi ok. 6 m. Szerokość pasa terenu wokół działki, w którym należy wykonać analizę wynosi, więc wartość minimalną wynoszącą 50 m. W obszarze tym na działce nr 257/1 zrealizowany jest dom mieszkalny jednorodzinny. Obiekt ten powstał w oparciu o ustalone w 2020 r. warunki zabudowy. W analizowanym obszarze brak jest budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których połacie dachów byłyby nachylone pod kątem mniejszym niż 30° . Warunki ustalone w niniejszej decyzji są zgodne z wcześniejszymi ustaleniami i dokonaną analizą oraz załączoną koncepcją zabudowy, także w zakresie geometrii projektowanego dachu. Niniejsza decyzja przygotowana jest w myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej w podstawie niniejszej decyzji. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zatem orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane art. 60 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostwem Powiatowym w Bytowie, Wydziałem Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.
2. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bytowie, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 27, 77-100 Bytów - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.

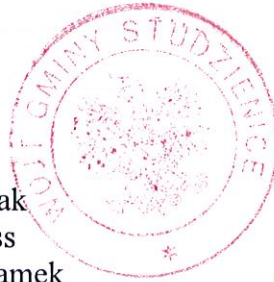
Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Wójta Gminy Studzienice, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (stosownie do art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 KPA t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572).

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 (stosownie do art. 127a § 1 i 2 KPA t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 572).

Otrzymują:

1. Pan Dawid Kiedrowski
2. Pan Marcin Myszk
3. Pan Mateusz Kiedrowski
4. Państwo Maya i Borys Gielniak
5. Państwo Klaudia i Adrian Lass
6. Państwo Monika i Adrian Adamek
7. Pan Michał Jaworski
8. Pan Jacek Kuik Studziński
9. Pan Roman Żebrowski
10. Państwo Monika i Marcin Kurkowscy
11. Państwo Katarzyna i Dawid Markiewicz
12. Państwo Katarzyna i Tomasz Kreft
13. Państwo Małgorzata i Piotr Sas Bojarscy
14. Pani Weronika Lemańczyk
15. Pani Julia Kapiszka
16. Pan Patryk Hildebrandt
17. Pani Zuzanna Napieraj
18. Pan Michał Jastroch
19. Pan Krzysztof Wera
20. Państwo Dorota i Mariusz Wojciechowscy
21. Pani Kamila Peplińska
22. Pani Małgorzata Gielniak
23. PGL „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo Bytów
24. a/a



Wójt
mgr inż. Bogdan Ryś

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Bytowie, Wydział Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa, ul. Domańskiego 2, 77-100 Bytów
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bytowie, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 27, 77-100 Bytów

Informacje:

1. Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę – organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 KPA.
2. Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, należy zgłosić w okresie ważności n/n decyzji w

Starostwie Powiatowym w Bytowie załączając oświadczenia, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane przepisami odrębnymi.

3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr RI.6730.29.2025.KW z dnia 16 lipca 2025 r.

**Analiza uwarunkowań istniejących mających wpływ
na wnioskowaną budowę**

zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

1. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Wnioskowana działka nr 257/5 położona jest w Pólcźnie, w gminie Studzienice. Działka ma powierzchnię wynoszącą 0,5756 ha i zawiera grunty orne klasy IVb, V i VI. Stanowi własność wnioskodawcy. Teren, na którym znajduje się działka nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. – ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2024 r. Dz. U. poz. 82), taki grunt może być wyłączony z użytkowania rolnego po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych jest starosta (art. 5 w/w ustawy). Działka jest obecnie niezabudowana. Projektowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Funkcja działki ulega zmianie.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono dla działki objętej wnioskiem zgodnie z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

**2. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ JEGO ZABUDOWY**

a podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 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. 1116) i Rozporządzenia 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).

**A) LOKALIZACJA ZABUDOWY – OKREŚLENIE LINII ZABUDOWY I
DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ**

Działka położona jest na terenie rolnym. Dojazd do działki możliwy jest z drogi powiatowej nr 1761G Parchowo – Pólcžno – Osława Dąbrowa - Studzienice – działki drogowej nr 153, a następnie po terenie działki nr 256/27, wydzielonej pod realizację drogi wewnętrznej i stanowiącej współwłasność wnioskodawcy. W wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Dla wprowadzenia ładu przestrzennego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

B) CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI

Wnioskowana działka jest obecnie niezabudowana.

**C) FUNKCJE, CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW SĄSIEDNICH**

W wyznaczonym minimalnym obszarze analizowanym, na terenie działki nr 257/1, zrealizowany jest dom mieszkalny jednorodzinny kryty dachem dwuspadowym. Połacie dachu są nachylone pod kątem wynoszącym ok. 30°. Okap dachu jest usytuowany na wysokości wynoszącej ok. 3,0 m od poziomu przyległego terenu, a do kalenicy ok. 8,0 m. Szerokość elewacji frontowej – szczytowej wynosi ok. 12 m.

Powierzchnia zabudowy istniejącej stanowi ok. 7,4% powierzchni działki. Obiekt ten powstał w oparciu o ustalone, decyzją z 2020 r. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego.

Wnioski:

- funkcja mieszkalna jest zgodna z funkcją występującą w sąsiedztwie,
- gabaryty projektowanego budynku oraz wielkość powierzchni zabudowy są analogiczne do parametrów budynku znajdującego się w sąsiedztwie.

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Istniejące uzbrojenie terenu:

- a) linia elektroenergetyczna – istniejąca,
- b) sieć wodociągowa – istniejąca,
- c) sieć kanalizacji sanitarnej – brak,

Projektowane jest przyłącze energetyczne, wodociągowe i zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia cieków.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ŚRODOWISKOWE

Brak obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym terenie nie istnieją ograniczenia prawne związane z ochroną dóbr kultury.

6. WNIOSKI

Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Działka ma dostęp do drogi publicznej. Funkcja projektowanej inwestycji jest zgodna z funkcją istniejącą na terenie sąsiednim.

Wydanie decyzji jest możliwe, bo zachodzi przypadek łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).



WÓJT
mgr inż. Damian Ryś

