

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt.1, art. 50 ust. 1 art. 51 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Wiesława Szopińskiego, ul. K. Szymanowskiego 43, 75-562 Koszalin, reprezentowanego przez Pana Artura Kutwina, ul. Księżnej Anastazji 7/13, 75-056 Koszalin, z dnia 30.06.2025r., dla inwestycji polegającej na:

legalizacji urządzenia wodnego w postaci pomostu pływającego na dz. nr: 1 i 69/50, obr. Kurowo, gm. Bobolice po dokonaniu analizy warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji:

**legalizacji urządzenia wodnego w postaci pomostu pływającego
na dz. nr: 1 i 69/50, obr. Kurowo, gm. Bobolice**

1. **Rodzaj inwestycji:** legalizacja urządzenia wodnego w postaci pomostu pływającego;
2. **Ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - linie zabudowy – w granicach terenu objętego decyzją;
 - wielkość powierzchni pomostów: do 36m²;
 - szerokość pomostu: do 6,0m;
 - długość pomostu: do 10,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): nie dotyczy;
 - wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): nie dotyczy;
 - układ połączeń: nie dotyczy;
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – nie ustala się;
3. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Inwestycja powinna być projektowana i realizowana zgodnie z:

 - 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025r., poz. 418 ze zm.);
 - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r, poz. 1225 ze zm.);
 - 3) Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023r. poz. 1725);
 - 4) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024r. poz. 320 ze zm.);
 - 5) Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r., poz. 82 ze zm.) – z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że działki objęte inwestycją stanowią wody płynące (Wp) i grunty budowlane; dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolnej;
 - 6) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) - inwestycja nie znajduje się w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 7) teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli" PLH320022; Na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112), Burmistrz Bobolic rozważył, że przedmiotowe przedsięwzięcie - nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli".
 - 8) inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego - zgodnie z art. 389 pkt 6) ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.);
 - 9) Zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b) ww. ustawy Prawo wodne w przypadku lokalizowania nowych obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
3. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** nie dotyczy;
4. **Wymagania dotyczące ochrony środowiska:**
 - zachować sprawny system korzeniowy istniejących zadrzewień;
5. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024r., poz. 725 z późn. zm.);
6. **Lokalizacja inwestycji:**

Zgodnie z załącznikiem graficznym, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) - inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Projekt decyzji został uzgodniony z:

- 1) Starostą Koszalińskim – Wydział Ochrony Środowiska – poprzez milczące załatwienie sprawy;
- 2) Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie postanowieniem z dnia 05.08.2025 r. znak: SK.ZPU.521.3028.2025.PO;
- 3) Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie - postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2025 r. znak: S.RPP.611.281.2025.kb;
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie Oddział Terenowy w Złocięncu – poprzez milczące załatwienie sprawy;
- 5) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Koszalinie – poprzez milczące załatwienie sprawy;

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 pkt. 3) i 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130z późn. zm.). Decyzja spełnia w całości żądania strony. Wobec powyższego stwierdzono jak w niniejszej decyzji.

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Bobolic, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. 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.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, 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;
3. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
4. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Bobolic stwierdza w trybie art. 162 ust. 1 pkt. 1 KPA, wygaśnięcie decyzji, jeśli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
5. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418 ze zm.), 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 Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609).



BURMISTRZ

Marek Golas

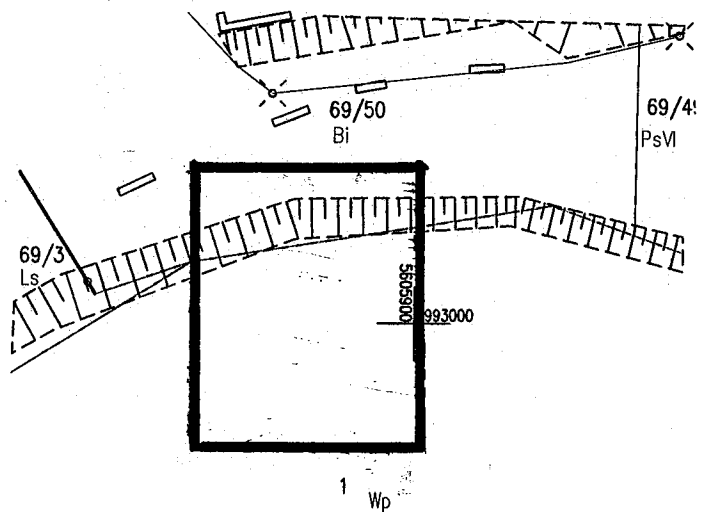
Załącznik:

1. Załącznik graficzny do decyzji;
2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (część tekstowa);

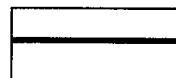
Otrzymują:

1. Artur Kutwin, ul. Księżnej Anastazji 7/13, 75-056 Koszalin (pełnomocnik wnioskodawcy);
2. strony postępowania wg odrębnej listy;
3. aa. Urzędu Miejskiego w Bobolicach;

--- granica terenu
objętego wnioskiem



ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH
ZABUDOWY ZNAK: GP.6730.142.2025.WS



GRANICE TERENU
OBJĘTEGO DECYZJĄ

Marek Golas

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Wnioskodawca: Wiesław Szopiński, ul. Szymanowskiego 43, 75-562 Koszalin, reprezentowany przez Pana Artura Kutwina, ul. Księżnej Anastazji 7/13, 75-056 Koszalin;

Rodzaj inwestycji: legalizacja urządzenia wodnego w postaci pomostu pływającego;

Położenie: dz. nr: 1 i 69/50, obr. Kurowo, gm. Bobolice;

1. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ dokonuje analizy,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.).

2. Przedmiot analizy:

- a) Postawa analizy: wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy;
- b) Przedmiot analizy: stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
- c) Cel analizy: ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioskowanej działce;

3. Obszar analizy:

Wokół działki objętej wnioskiem określono obszar analizy pod kątem funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wyszczególnionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizy określono na załączniku graficznym do analizy.

4. Opis terenu objętego analizą:

Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt. 4) ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) – nie analizuje się;

5. Dostęp do drogi publicznej:

Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt. 4) ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) – nie analizuje się;

6. Dostęp do uzbrojenia terenu:

Zaopatrzenie w media –nie dotyczy;

7. Wymagania dotyczące uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze:

Z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że teren planowanej inwestycji obejmuje wody płynące (Wp) i grunty budowlane; teren nie wymaga wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolniczej;

Grunty na przedmiotowym terenie nie wymagają zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. Zgodność z przepisami odrębnymi:

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- a) ustawa z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zmian.) – **na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję;**
- b) ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2024r. poz. 54 z późn. zm.) – **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
- c) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839) – **inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;**
- d) teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli" PLH320022; Na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112), Burmistrz Bobolic rozważył, że przedmiotowe przedsięwzięcie - nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli".
- e) inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego - zgodnie z art. 389 pkt 6) ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.);

- f) Zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b) ww. ustawy Prawo wodne w przypadku lokalizowania nowych obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;

9. Wnioski - ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania:

- linie zabudowy – w granicach terenu objętego decyzją;
- wielkość powierzchni pomostu: do 36m²;
- szerokość pomostu: do 6,0m;
- długość pomostu: do 10,0m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): nie dotyczy;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): nie dotyczy;
- układ połaci: nie dotyczy;
- powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – nie ustala się;

10. Przepisy szczególne, które należy uwzględnić przy wykonaniu projektu budowlanego dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego:

- ustawa z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawa z dnia 14.12.2012r. - o odpadach (Dz. U. poz. 1587 z 2023r.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r. poz. 1225 ze zm.).

BURMISTRZ

Marek Golas