

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Urząd Gminy Dębica Kaszubska



0434341

Data wpływu: 2026-04-01

Nr: PP. 3540. 2026

Przyjął: Kowalko Agata - St. ds. obsł.
Referat Administracyjno-Organizacyjny
Załączników:

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ WG ODRĘBENGO ZAŁĄCZNIKA

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

[Redacted Signature]

Data: 01.04.2026r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

2026-04-01

URZĄD GMINY DĘBNICA KASZUBSKA
AE:PL-17852-94236-DHHSD-17

Brzeziniec dz. 25 / Uwagi do aktu

Witam,

Składamy uwagi do konsultowanego projektu planu ogólnego gminy Dębica Kaszubska (POG) wraz z kompletem załączników. Prosimy o uwzględnienie ich w powstającym POG.

Z poważaniem

Załączniki

1. 260401UWAGIdoPlanuogólnego.pdf (SHA3-512, 68cfd088808ea29c2de5973fb29b8310f758bdd316c2c4b27916e0d37ee2387886505c2636b5256d37433ee83a825b0c4a3dc2b822ab3980b80487de7220ba54)
2. 260401Treśćpismauwagdoaktu.pdf (SHA3-512, bbf5087908b016d4544593b9345e4b292e3e68107f1c98be431ac8a77014f2dab9ebc402c53939b3292caab9ecc41dac949785b5537a04c42164728ee1d5bcdcd)
3. 250623DOWZZałącznikilq.pdf (SHA3-512, a0dfd60fe4ae7ca54539c62f41fc69a1bba7080c6d6db5966799bc7918d064f4c6ca0fda9b2d71dd85924b0009383bde2943258b2d089f2a2be58a52ebe5c014)

Szanowna Pani Wójt,

Jako współwłaściciele nieruchomości – działki ewidencyjnej nr 25 w obrębie Brzezinec, gmina Dębica Kaszubska (powierzchnia 6,41 ha), gdzie każdy z nas posiada 50% udziału [REDACTED] – zgłaszamy uwagę do konsultowanego projektu planu ogólnego gminy Dębica Kaszubska (POG) w sprawie zmiany oznaczenia strefy planistycznej dla całej ww. działki. Oboje podpisujemy się pod niniejszym wnioskiem.

Aktualne oznaczenie w projekcie POG (na podstawie raportu GML z grudnia 2025 r., identyfikator PL.ZIPPZP.11177/221203-POG/1POG-2SO/20251201T130140): strefa otwarta 2SO (profil funkcjonalny: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej). Oznaczenie to uniemożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej, co jest niezgodne z naszymi planami inwestycyjnymi i ważną decyzją o warunkach zabudowy.

Wnosimy o przekwalifikowanie całej działki nr 25 na strefę planistyczną umożliwiającą funkcję mieszkaniową jednorodzinną (np. strefa mieszkaniowa lub obszar uzupełnienia zabudowy), z parametrami funkcjonalno-użytkowymi zgodnymi z naszą decyzją o warunkach zabudowy (WZ) z dnia 23 czerwca 2025 r., znak RGN.6730.72.2024.DM, wydaną przez Wójta Gminy Dębica Kaszubska. Decyzja ta ustala warunki dla budowy 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, każdy o powierzchni zabudowy do 200 m², z łączną powierzchnią zabudowy nie większą niż 0,49 ha (z uwzględnieniem zasad podziału nieruchomości).

Uzasadnienie:

1. **Prawno-formalne:** Decyzja WZ jest ważna i ostateczna (zmieniona w 2012 r., ale bazująca na pierwotnej z 2011 r., dostosowana w 2025 r.). Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja WZ wygasa jedynie w zakresie niezgodnym z uchwalonym planem – dlatego wniosek o dostosowanie POG do WZ jest uzasadniony, aby uniknąć utraty praw nabytych. Jako współwłaściciele, mamy prawo do wniosku na etapie opiniowania/uzgadniania (art. 13i ust. 3 ustawy).
2. **Architektoniczno-urbanistyczne:** Działka nr 25 posiada dogodne warunki terenowe do zabudowy mieszkaniowej (płaski teren, dostęp do drogi publicznej). Zmiana na strefę mieszkaniową promuje zrównoważony rozwój gminy, zwiększając bazę mieszkaniową bez naruszania obszarów cennych przyrodniczo (działka nie jest objęta formami ochrony przyrody). Parametry z WZ (do 6 budynków, pow. zabudowy max 0,49 ha) zapewniają niską intensywność zabudowy, zgodną z charakterem wiejskim Brzezińca. Odwołujemy się do uzasadnienia projektu POG (załącznik nr 1 i 2) oraz prognozy oddziaływania na środowisko – zmiana nie wpłynie negatywnie na krajobraz, gleby czy wody (brak ryzyka znaczącego oddziaływania, zgodnie z rozporządzeniem RM z 2019 r.).
3. **Gospodarcze:** Realizacja inwestycji przyczyni się do wzrostu podatków lokalnych i rozwoju gminy, bez obciążenia infrastruktury (działka ma dostęp do mediów).

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie wniosku i poinformowanie o wyniku (w tym o ewentualnym wyłożeniu projektu do konsultacji). Dołączamy:

- Kopię decyzji WZ znak RGN.6730.72.2024.DM. z mapą sytuacyjną działki z oznaczeniem proponowanej strefy.

Z poważaniem,

[REDACTED]

RG.N.6730.72.2024.DM

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1 i 5a, art. 63 ust. 1, 2, 3, art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
 - art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572),
 - § 1-8 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),
 - § 2-3 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. Nr 164, poz. 1589),
- oraz na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności:**
- art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 grudnia 2024 r. [REDAKTOWANE]

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
dla inwestycji polegającej na **budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych** na cz. działki nr 25 obręb ewidencyjny Brzezinec gmina Dębica Kaszubska.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy do 200 m² (każdy),
- c) decyzją o warunkach zabudowy objęto cz. działki nr 25, której powierzchnia całkowita (powierzchnia działki ewidencyjnej) wynosi 6,41 ha,
- d) łączna powierzchnia zabudowy w ramach planowanego zamierzenia nie może być większa niż 0,49 ha (z czego przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) – zgodnie z §1 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- e) dla działki nr 25 została wydana decyzja o warunkach zabudowy (decyzja Wójta Gminy Dębica Kaszubska z dnia 30 grudnia 2011 r. znak PP.6730.96.2011 dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych /wraz z określeniem zasad podziału nieruchomości/ w miejscowości Brzezinec gmina Dębica Kaszubska /dz. 25/), ze zmianą na podstawie decyzji z dnia 17 lutego 2012 r. znak PP.6730.96.2011.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapą w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej decyzji,
- b) budynki sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem normatywnych odległości od granic sąsiednich działek budowlanych (§ 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie); w szczególności należy zachować odległość zabudowy od granicy z działkami sąsiednimi 4m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi) oraz 3m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych),
- c) wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – 8m od drogi publicznej powiatowej stanowiącej działkę nr 113 oraz 6m od drogi stanowiącej działkę nr 117 (własność Gminy Dębica Kaszubska),
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (w tym poddasze użytkowe),
 - nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu (działki budowlanej) – 20%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu (działki budowlanej) – 70%,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 20m,
 - poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 50 cm od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący (z podpiwniczeniem lub bez podpiwniczenia), z możliwością realizacji poddasza użytkowego, o wysokości do 8,5m (od poziomu terenu do kalenicy), z dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 27-45° (kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym); kolory pokrycia dachowego: kolor ceglasto-brązowy lub grafitowy (bez połysku); dopuszcza się doświetlenie poddasza (okna połaciowe, lukarny); główna kalenica równoległa, prostopadła lub inna do frontu działki,
- d) dopuszcza się podział działki nr 25 w celu wydzielenia 6 działek budowlanych związanych z planowaną zabudową pod warunkiem:
 - równoczesnego wydzielenia terenu komunikacji dla potrzeb realizacji planowanej drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 10m,
 - że powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej będzie wynosić co najmniej 0,11 ha,
- e) w ramach zagospodarowania terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy wymagane jest uwzględnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, parkowanie wyłącznie w ramach własnej działki; minimalna liczba miejsc do parkowania 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
- f) ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci (w szczególności przez teren działki nr 25 przebiega istniejąca sieć wodociągowa).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren objęty decyzją położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”,
- b) obiekt budowlany nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Dębica Kaszubska - w trybie art. 83a) i 83f) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- d) planowane zamierzenie nie jest kwalifikowane w myśl § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) jako potencjalnie znacząco oddziaływujące na środowisko; w szczególności planowana inwestycja nie dotyczy przedsięwzięcia określonego w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b) tiret pierwsze w/w rozporządzenia jako:

„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), w przypadku (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu - zgodnie z warunkami zarządzającego siecią.

Na etapie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano informację, że istnieją techniczne możliwości dostawy wody i przyłączenia do sieci wodociągowej po jej przebudowie i rozbudowie (pismo ZGK Dębica Kaszubska znak Ldz. ZGK/T/171/2025 z dnia 21.01.2025 r.),

b) odprowadzenie ścieków bytowych – szczelne zbiorniki bezodpływowe, pod rygorem zachowania przepisów prawa budowlanego oraz prawa wodnego i ochrony środowiska. Po wykonaniu zbiornika bezodpływowego należy dokonać zgłoszenia do gminnej ewidencji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na etapie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano informację, że na terenie miejscowości Brzezinec brak jest kanalizacji sanitarnej (pismo ZGK Dębica Kaszubska znak Ldz. ZGK/T/171/2025 z dnia 21.01.2025 r.).

c) ogrzewanie z indywidualnego niskoemisyjnego lub nieemisyjnego źródła ciepła; dopuszcza się instalację pozyskującą energię ciepłą za źródeł odnawialnych (zgodnie z przepisami odrębnymi),

d) zaopatrzenie w energię energetyczną z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami zarządzającego siecią; dopuszcza się instalację pozyskującą energię elektryczną za źródeł odnawialnych (zgodnie z przepisami odrębnymi),

Na etapie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej (pismo Energa-Operator SA Oddział w Koszalinie nr WP/5/2024/12/262004 z 31.12.2024 r.).

e) z powstającymi odpadami komunalnymi postępować zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie Gminy Dębica Kaszubska w przepisach prawa miejscowego,

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po terenie własnej działki; bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połaci dachowych oraz pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich,

g) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej powiatowej stanowiącej działkę nr 113 (za zgodą i na warunkach zarządcy drogi tj. Zarządu Dróg Powiatowych), poprzez planowaną drogę wewnętrzną.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja powinna zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego) w tym w szczególności:

- dot. ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

Na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

- dot. ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) nie ustala się.

UZASADNIENIE

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na wniosek zainteresowanego (każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich).

Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W szczególności uzyskano następujące uzgodnienia i opinie:

- Zarządu Dróg Powiatowych w Słupsku (opinia GIU.450.89.2025 z dnia 26.05.2025 r.),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku (postanowienie nr ZNS.9022.3.2.341.2025.AO z dnia 21.05.2025 r.),
- Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (postanowienie nr ARD.5151.215.2025.MS z dnia 20 maja 2025 r.),
- Starosty Słupskiego - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji; w ten sposób uzgodnienie uważa się za dokonane (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Sporządzenie projektu decyzji powierzono uprawnionemu urbanście (projektantowi spełniającemu warunki określone w art. 5 pkt. 1 i 3 /w nawiązaniu do art. 50 ust. 4/ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projektowane przedsięwzięcie dotyczy planowanej inwestycji:

- polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako kontynuacja istniejącej w sąsiedztwie zabudowy i funkcji terenu tj. w sąsiedztwie zabudowanej działki nr 24/3, 24/6, 6, 11, 7/1, 101, 2/1, 4/2, 5, 193, 15/1, 107/1, 107/2, 16/2, 14, 194 oraz w ramach działki nr 25, dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy (zgodnie z informacją zawartą w pkt. 1e) niniejszej decyzji),
- w ramach terenu posiadającego dostęp do drogi publicznej,
- w ramach terenu posiadającego możliwość uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego,

- na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. z 2024 r. poz. 82); działka nr 25 o powierzchni 6,41 ha stanowi grunty RIVa-2,24 ha, RIVb-0,50 ha, RV-3,60 ha, N-0,07 ha.

Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy /art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (z wyjątkiem sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub w sprawie zgłoszenia robót budowlanych należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Słupsku (przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (za pośrednictwem Wójta Gminy Dębica Kaszubska).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tutejszego organu, tj. 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji sporządził:

- mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 311/88)
- mgr Krzysztof Zawadzki (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 1433/94).

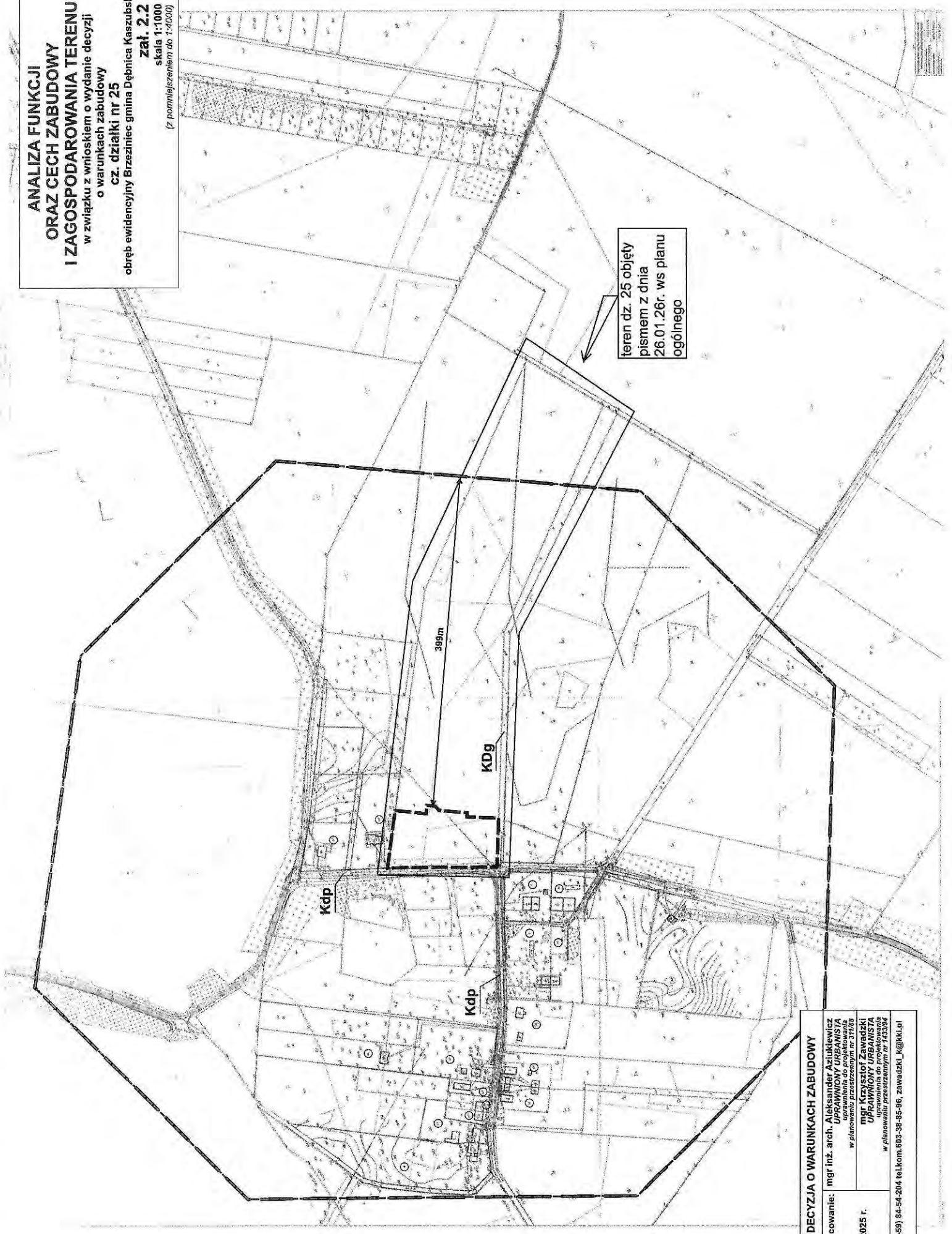
Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji stanowi mapa w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym analiza tekstowa /2.1/ i analiza graficzna /2.2/).

Wyk. w 9 egz.:

1. wnioskodawca,
2. strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy),
3. a/a.

**ANALIZA FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
w związku z wnioskiem o wydanie decyzji
o warunkach zabudowy
cz. działki nr 25
obręb ewidencyjny Brzezinec gmina Dębница Kaszubska
zał. 2.2
skala 1:1000
(z pomniejszeniem do 1:4000)



teren dz. 25 objęty
pismem z dnia
26.01.26r. ws planu
ogólnego

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	
Opracowanie:	mgr inż. arch. Aleksander Azikiewicz UPRAWNIENIY URBANISTA w planowaniu przestrzennym nr 311/88
2025 r.	mgr Krzysztof Zawadzki UPRAWNIENIY URBANISTA uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 143394
tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom 603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl	

[illegible]

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Opracowanie: mgr inż. arch. Aleksander Baskiewicz
uprawnienia do projektowania
w planowaniu przestrzennym nr: 317/88

2025 r.

mgr Krzysztof Zawadzki
uprawnienia do projektowania
w planowaniu przestrzennym nr: 1433/94

tel. (+0-59) 84-24-204, tel.kom. 603-38-35-96, zawadzki_k@kki.pl

