WÓJT GMINY DRAWSKO
ul. Powstańców Wlkp. 121
64-733 Drawsko woj. wielkopolskie

N-ZP.6730.10.2026.AS

Drawsko, dnia 18 listopada 2026 roku

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie:
art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691)
art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 stycznia 2026 r., uzupełnionego w dniu 28.09.2026r.

Inwestorzy

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i dwóch budynków niemieszkalnych (gospodarczych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, do realizacji na części działki nr ewid. 397, położonej w obrębie ewidencyjnym Kamiennik, w gminie Drawsko

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i dwóch budynków niemieszkalnych (gospodarczych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, do realizacji na części działki nr ewid. 397, położonej w obrębie ewidencyjnym Kamiennik, w gminie Drawsko

I. **Rodzaj inwestycji:** budowa w zabudowie zagrodowej budynków: mieszkalnego i dwóch budynków niemieszkalnych (gospodarczych), infrastruktura techniczna.
Zabudowa zagrodowa jest związana z osobą rolnika, co oznacza, ze inwestor musi legitymować się statusem rolnika.
Wytyczne określające rolnika zostały wymienione w art. 6 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) realizacja budynku mieszkalnego i 2 budynków niemieszkalnych gospodarczych w zabudowie zagrodowej, w liniach rozgraniczających teren inwestycji o powierzchni 2930 m² obejmujących część działki oznaczonej numerem ewid. 397, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji;

2) zakres inwestycji obejmuje:

a) budowę jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i 2 budynków niemieszkalnych (gospodarczych) w zabudowie zagrodowej,

b) powierzchnię terenu inwestycji i podlegającej przekształceniu do 2930 m²;

3) budynek mieszkalny należy realizować:

a) o wysokości od 5,6 m do 8,0 m,

b) z dachem dwu lub wielospadowym, o symetrycznym układzie połaci dachu i kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°, o układzie głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki równoległym lub prostopadłym,

c) o szerokości elewacji frontowej od 9,0 m do 14,0 m,

d) w odpowiedniej odległości od użytku leśnego zgodnie z przepisami z zakresu Prawa budowlanego;

4) budynek niemieszkalny gospodarczy należy realizować:

a) o wysokości od 3,0 m do 6,0 m,

b) z dachem płaskim, dwuspadowym o symetrycznym układzie połaci dachu, o kącie nachylenia połaci dachu od 5° do 35°,

c) o szerokości elewacji frontowej od 3,0 m do 8,0 m,

d) w odpowiedniej odległości od użytku leśnego zgodnie z przepisami z zakresu Prawa budowlanego;

5) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki ewidencyjnej od 0,39% do 1,19%, nadziemna intensywność zabudowy od 0,0039 do 0,018;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić min. 50 % powierzchni terenu inwestycji;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (w tę liczbę wlicza się miejsce w garażu);

8) budowę budynków należy realizować zgodnie z wydaną przez Wójta Gminy Drawsko decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GK-OŚ.6220.4.2026.KM z dnia 25 sierpnia 2026 r.;

9) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.).

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) usuwanie odpadów – na działce należy wyznaczyć miejsce do składowania segregowanych odpadów, z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) - dotyczy;

2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami – usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, w trakcie realizacji oraz funkcjonowania planowanej inwestycji należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, które pozwolą zachować właściwe parametry fizyko – chemiczne wód

podziemnych, gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej, co należy zapewnić zgodnie Prawem wodnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) - dotyczy;

3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) - dotyczy;

4) ochrona zieleni – podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz.13 ze zm.) - dotyczy;

5) ochrona środowiska naturalnego – dla inwestycji o powierzchni inwestycji 2930 m² porośniętej roślinnością leśną, realizowanej w obszarze Natura 2000 PLB300015 „Puszcza Notecka" w zasięgu granic obszaru chronionego krajobrazu Puszcza Notecka, zaliczanej do przedsięwzięć wymienionych w §3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz.1839) – Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GK-OŚ.6220.4.2026.KM z dnia 25 sierpnia 2026 r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.:„ Wylesienie części działki nr 397, obręb Kamiennik, gm. Drawsko, pow. czarnkowsko-trzcianecki porośniętego roślinnością leśną, w celu przywrócenia terenu do użytkowania rolnego" oraz określił warunki dla realizacji inwestycji;

6) ochrona przed hałasem – na terenie inwestycji należy utrzymać hałas tak jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) - dotyczy;

7) ochrona zabytków – inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) – nie dotyczy.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) istniejące uzbrojenie terenu w sieć: elektroenergetyczną, telekomunikacyjną – na warunkach gestorów sieci;

2) odprowadzanie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;

3) zaopatrzenie w wodę – ze studni poboru wody pitnej. Projektowane własne ujęcie wody pitnej – zgodnie z ustawą Prawo wodne wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Wyłączenie z tego obowiązku dotyczy jedynie wykonania urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m.

4) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;

5) ogrzewanie – poprzez indywidualne źródło ciepła z zastosowaniem paliw charaktery-

zujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi i urządzeń o wysokim stopniu sprawności, z uwzględnieniem wprowadzonych na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz z wykorzystaniem instalacji pozyskującej energię cieplną z odnawialnych źródeł energii;

6) dostęp komunikacyjny z drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 319/2.

4. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
   1) zawiadomiono strony o planowanej inwestycji;
   2) zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek;
   3) zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach;
   4) przed realizacją inwestycji ustalić czy planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, nie ujawnionymi na mapie zasadniczej, a których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji;
   5) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 23 stycznia 2026 roku (uzupełnienie w dniu 28.09.2026 roku), do Wójta Gminy Drawsko wpłynął wniosek, złożony przez Państwa , zam. w Poznaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i dwóch budynków niemieszkalnych (gospodarczych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, do realizacji na części działki nr ewid. 397, położonej w obrębie ewidencyjnym 0006 Kamiennik, w gminie Drawsko.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a mianowicie:

1) 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 oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

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

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

i leśnych na cele nierolnicze nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przysporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

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 2024 r. poz. 1199), 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.

W myśl art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy tut. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto stosownie do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 roku 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), przeprowadzona została analiza w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja będzie realizowana na części działki o nr ewid. 397 – obręb Kamiennik, o powierzchni terenu inwestycji do 2930 m², na działce rolnej niezabudowanej, na użytkach oznaczonych: RVI i PsVI. Planowana inwestycja obejmuje budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i dwóch budynków niemieszkalnych (gospodarczych), w zabudowie zagrodowej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 319/2. Na tym obszarze nie występują obiekty objęte ochroną zabytków ani stanowiska archeologiczne. Dla inwestycji Wójt Gminy Drawsko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GK-OŚ.6220.4.2026.KM z dnia 25 sierpnia 2026 r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.:„Wylesienie części działki nr 397, obręb Kamiennik, gm. Drawsko, pow. czarnkowsko-trzcianecki porośniętego roślinnością leśną, w celu przywrócenia terenu do użytkowania rolnego" oraz określił warunki dla realizacji inwestycji. Inwestycja będzie realizowana w obszarze Natura 2000 PLB300015 „Puszcza Notecka" i w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza Notecka. Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Inwestycja nie leży w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych – wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji w dniu 27 października 2026 roku - niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji;
2) Starostą Czarnkowsko-Trzcianeckim – Postanowienie nr GN.673.618.2026.ACN z dnia 09 listopada 2026 roku – uzgodnienie pozytywne w zakresie ochrony gruntów rolnych, z pouczeniem: „zgodnie z przepisami art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wyłączenie (przed wydaniem pozwolenia na budowę) z produkcji rolnej użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V, VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie, a w obecnym stanie prawnym organem właściwym do wydania takiej decyzji jest właściwy starosta.";
3) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile – Postanowienie nr ZS.224.2.158.2026 z dnia 09 listopada 2026 roku – umorzenie postępowania w sprawie uzgodnienia projektu decyzji;
4) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Pile, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Postanowienie nr DP.ZPU.523.6316.2026.MG z dnia 06 listopada 2026 roku – uzgodnienie pozytywne w zakresie melioracji wodnych, z następującym pouczeniem: „Działka nr 397, obręb Kamiennik, gm. Drawsko, w części południowej graniczy z śródlądową wodą powierzchniową płynącą – rzeką Miała (działka o nr ewid. 394, obr. Kamiennik, gm. Drawsko, oraz działka o nr ewid. 402, ob. Kamiennik, gm. Drawsko). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód oraz uszkodzenie skarp i brzegów rzeki Miała. W części działki przylegającej do działki należy pozostawić pas wolny od zabudowy o szerokości 5 metrów w celu umożliwienia prowadzenia prac utrzymaniowych i konserwacyjnych na cieku.";
5) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu - wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji w dniu 27 października 2026 roku - niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie projektu decyzji;
6) Zarządcą drogi – stanowiskiem w miejscu - wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji w dniu 27 października 2026 roku - niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji.

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, także o możliwości wniesienia ewentualnych uwag.

Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji stanowi jednocześnie część graficzną wyników analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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).

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, za pośrednictwem Wójta Gminy Drawsko w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 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.

W przypadku niewydania decyzji w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 i odpowiednio w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie tej decyzji, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Wielkopolskiego za moim pośrednictwem.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 r. poz. 1668) w okresie od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. bieg terminów, o których mowa wyżej, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Zgodnie z art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Tubicz - posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1783 ze zm.) oraz posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury i urbanistyki.

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborała

Załączniki:
1. Załącznik nr 1 – załącznik graficzny,
2. Załącznik nr 2 – Część tekstowa analizy i wyniki analizy,
3. Załącznik nr 3 – Część graficzna analizy.

Otrzymują:
1.
2. Strony postępowania – wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. Aa.