



# Wójt Gminy Słupsk

Słupsk, 01 lutego 2019 r.

GB.6730.216.2018

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

### Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 4 i 5, art. 63 ust. 2, 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz.1945),
- art. 104, 106, 107, 109 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - (tekst jednolity: Dz. U z 2018 r., poz. 2096);
- § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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),
- § 3-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.09.2018 r.. złożonego

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zmierzania polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 17 budynków mieszkalnych wolnostojących na działkach nr 129/1, 129/2, 129/3, 520, 521 obr. Gałęzinowo, gm. Słupsk, po uzgodnieniu projektu decyzji:

- ze Starostą Słupskim - w trybie art. 53 ust. 5 (zdanie drugie) w powiązaniu z art. 60 ust.1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Gdańsku - w trybie art. 53 ust. 5 (zdanie drugie) w powiązaniu z art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu,
- Zakładem Gospodarki Komunalnej Jezierzycze – opinia z dnia 13 grudnia 2018 roku i z dnia 11 stycznia 2019 roku,

### ustalam warunki zabudowy

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

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 17 budynków mieszkalnych wolnostojących na działkach nr 129/1, 129/2, 129/3, 520, 521 obr. Gałęzinowo, gm. Słupsk.

#### 2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapą w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej decyzji,
- linie rozgraniczające inwestycji pokrywają się z granicami działek nr 129/1, 129/2, 129/3, 520, 521 wyznaczono na załączniku graficznym - załącznik nr 1,
- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym - załącznik nr 1, pozostałą zabudowę sytuować z zachowaniem 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 3 m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych),

- dojazd - z drogi publicznej - z drogi powiatowej ( dz. nr 115) poprzez działkę nr 519 pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, stanowiącej współwłasność Wnioskodawcy;
- wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 18%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 0,50,
- szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających min 8,0 m, zakończona placem nawrotowym zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- miejsca postojowe dla samochodów na terenie, do którego wnioskodawca ma tytuł prawny w ilości do 2 miejsc (wydzielone działki). Do miejsca postojowego zalicza się garaż.

#### Zasady kształtowania zabudowy:

- geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy lub wielospadowy o spadku połaci 20-45 stopni, układ połaci dachowych symetryczny, kalenica równoległa do frontu działki;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego - do 4,12 m.
- wysokość kalenicy - do 7,89 m.
- budynek do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - do 16,5 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie,
- dopuszcza się garaż wbudowany ,
- ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci (w szczególności przez teren objęty decyzją przebiega istniejąca sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, linie energetyczne oraz telekomunikacyjne).

### **3.Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- obiekt budowlany nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy - w trybie art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody(t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614);
- Wskazana we wniosku inwestycja spełnia ustalenia ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zabudowa nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, 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, – 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- Planowana powierzchnia przeznaczona dla całej inwestycji do przekształceń wynosi 1,6702 ha i nie przekracza 2,0 ha.

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

- zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 t.j.), 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.

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

- zaopatrzenie w wodę - zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Zarządcy Sieci - Zakład Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach z siedzibą przy ul. Kolejowej 5. Rozbudowa sieci wodociągowej zgodnie z warunkami umowy nr 1/2019 z dnia 10.01.2019 r., zawartej przez Inwestora z Zakładem Gospodarki Komunalnej (wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny). Powyższa umowa stanowi wypełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- odprowadzenie ścieków bytowych - zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Zarządcy Sieci - Wodociągi Słupsk z siedzibą przy ul. Orzeszkowej 1. Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami umowy nr 25/2019 z dnia 31.01.2019 r., zawartej przez Inwestora z Gminą Słupsk (wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci kanalizacji sanitarnej Inwestor wykona na koszt własny). Powyższa umowa stanowi wypełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogrzewanie z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- zaopatrzenie w energię energetyczną - zgodnie z warunkami technicznymi ENERGA-OPERATOR S.A.,
- odpady stałe należy przetrzymywać w szczelnych pojemnikach lub workach na własnej działce, a następnie przekazywać przedsiębiorcy, z którym Gmina zawarła umowę na odbiór odpadów komunalnych,
- odprowadzenie wód opadowych - dopuszcza się rozsączanie powierzchniowe na terenie własnym, zakaz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie oraz przestrzeń publiczną.

#### **6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- należy zachować wymogi określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202\_t.j.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285), w normach i innych przepisach szczególnych;
- projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
  - ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
  - ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska)**

- ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze- Dz.U. z 2017 r. poz. 2126 t.j.) - przedmiotowe działki nie leżą na terenach górniczych;
- ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity- Dz.U. z 2017 r. poz. 2126 t.j.) – przedmiotowe działki nie leżą na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- ochrona przed powodzią – teren, na którym ma być zrealizowana inwestycja nie jest zagrożony powodzią (Prawo wodne – (ustawa z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.).

### **8. Ustalenia dotyczące granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285);
- projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. :Dz.U. z 2018. poz.755 ze zm.) oraz z normami i innymi przepisami szczególnymi;
- posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

### **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.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy terenu powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów  
Planowane przedsięwzięcie spełnia łącznie warunki wymienione w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- planowana inwestycja jako kontynuacja zabudowy i funkcji terenu - w sąsiedztwie za budowanych działek dostępnych z tej samej drogi publicznej w tym: o funkcji mieszkaniowej;
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - drogi powiatowej (dz. nr 115),
- w ramach terenu posiadającego możliwość uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- wydanie niniejszej decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi..

Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy funkcji oraz cech zabu-

dowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej) - analiza stanowi załącznik do decyzji i pozostaje w aktach Urzędu Gminy Słupsk.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 50 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. 50 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.

### POUCZENIE:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Wójta Gminy Słupsk w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

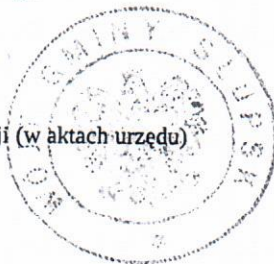
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Opracowała Mariola Rosa:  
architekt wpisany na listę izby samorządu zawodowego  
architektów pod nr PO 422

#### Załączniki:

nr 1 - mapa w skali 1:1000,  
nr 2 (tekstowa), nr 3 (graficzna) - analiza do decyzji (w aktach urzędu)

#### Otrzymują strony postępowania:



WZANCI  
Adam Kwiecień  
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY SŁUPSK

#### Do wiadomości:

8. Wydział Architektoniczno - Budowlany Starostwa Powiatowego w Słupsku
9. Zakład Gospodarki Komunalnej Jezierzycze Sp. z o.o.
10. UG aa.

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2,  
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. 2016 r., poz. 1827 j.t.)

.....*A. Kucharski*.....  
(podpis osoby dokonującej adnotacji)



