

GB.6730.200.2013

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- *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 (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity);*
- *art. 104, 106, 107, 109, 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 267)*
- *§ 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 złożonego w dniu 20.09.2013 r. przez Unison S.C. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała Bydlino, ul. Spacerowa 2, 76-200 Słupsk w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domów jednorodzinnych wolnostojących z garażem wbudowanym, przybudowanym lub wolnostojącym wraz z wydzieleniem 11 działek pod zabudowę mieszkaniową oraz działki pełniącej funkcję drogi dojazdowej na dz. nr 135/3 obr. Bydlino, gm. Słupsk, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu projektu decyzji:

- *ze Starostą Słupskim – postanowienie nr 623/2013 z dnia 6 listopada 2013 roku,*
- *Zakładem Gospodarki Komunalnej Jezierzycze – opinia z dnia 30 października 2013 roku,*

USTALAM warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budowa domów jednorodzinnych wolnostojących z garażem wbudowanym, przybudowanym lub wolnostojącym wraz z wydzieleniem 11 działek pod zabudowę mieszkaniową oraz działki pełniącej funkcję drogi dojazdowej na dz. nr 135/3 obr. Bydlino, gm. Słupsk.

2. Położenie terenu inwestycji:

Działka położona jest na obrzeżach zainwestowanego obszaru miejscowości Bydlino, gmina Słupsk, w rejonie zabudowy mieszkaniowej. Wnioskowana działka przylega do drogi – drogi gminnej dz. nr 133.

3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- a) na działce nr 135/3 o powierzchni 1,3399 ha (powierzchnia działki z wyłączeniem gruntów rolnych klasy RIIIb) ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, pozostałe linie zabudowy muszą uwzględniać przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia

12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zmianami)

- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki,
 - powierzchnia zabudowy do 20%;
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 18,0 m,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynku
 - garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące max na 2 samochody osobowe
 - wysokość budynku mieszkalnego – do II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe), wysokość głównej kalenicy budynku mieszkalnego – do 9,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzona do okapu) – do 4,0 m;
 - rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – dach stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 25° - 45°, usytuowanie budynku mieszkalnego – kalenicą główną równoległe lub prostopadle do frontu działki,
 - linie rozgraniczające inwestycji pokrywają się z granicami działki nr 135/3 obręb Bydlino, gmina Słupsk;
 - możliwość wydzielenia działek o powierzchni min 1000,0m² oraz drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min 8,0m;
- b) projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, krajobrazu kulturowego:

- a) działka nr 135/3 nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody;
- b) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397);
- c) należy spełnić wymagania Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami);
- d) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- e) działka nr 135/3 o powierzchni 1,4587 ha RIVa, RIII, ŁIV, W-ŁIV tereny rolnicze. Lokalizacja inwestycji wraz z podziałem na powierzchni 1,3399 ha - z wyłączeniem gruntów klasy RIIIb. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do art. 7 ust. 2 ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. poz. 503).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- a) Działka, której dotyczy wnioski, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- energia elektryczna – na podstawie warunków uzyskanych od Zarządcy Sieci (wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci Inwestor wykona na koszt własny);

- zaopatrzenie w wodę – na podstawie warunków uzyskanych od Zarządcy sieci Zakładu Gospodarki Komunalnej Jezierzycy, ul. Kolejowa 5 oraz zgodnie z umową podpisaną z Gminą Słupsk nr 28/2013 z dnia 18 września 2013r.
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków technicznych uzyskanych od zarządcy sieci – firmy Wodociągi Słupsk z siedzibą w Słupsku przy ul. E.Orzeszkowej 1 oraz zgodnie z umową podpisaną z Gminą Słupsk nr 28/2013 z dnia 18 września 2013r.
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- Bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich. Jeżeli w trakcie robót budowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób nie zakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno prawne.

Ewentualne kolizje sieci Inwestor winien eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy:

- usuwanie odpadów – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną deklaracją w gminie o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zgodnie z art. 6 m ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2013 r. Poz. 21);
- parkingi – w obrębie własnej działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe. (wlicza się garaż).

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- dojazd do drogi gminnej - dz. nr 81 przez działkę drogową nr 133 - stanowiącą własnością Gminy Słupsk (droga gminna gruntowa). Obowiązek poprawienia stanu nawierzchni drogi gminnej w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) należy zachować wymogi określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), w normach i innych przepisach szczególnych;
- b) 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.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i zagrożonych powodzią):

- Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych;

- ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981) – przedmiotowa działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- ochrona przed powodzią – teren, na którym ma być zrealizowana inwestycja nie jest zagrożony powodzią (Prawo wodne – tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Poz. 145).

10. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie lub wynikające z przepisów odrębnych:

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z rozporządzeniem z dnia 25 kwietnia 2012r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. , poz. 462);
 - projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997 r., Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami) 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 1998 r. Nr 126, poz. 839 ze zmianami);
- a) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

UZASADNIENIE

Decyzja niniejsza wydana została na wniosek złożony w dniu 20.09.2013 r. przez Unison S.C. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała Bydlino, ul. Spacerowa 2, 76-200 Słupsk w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domów jednorodzinnych wolnostojących z garażem wbudowanym, przybudowanym lub wolnostojącym wraz z wydzielaniem 11 działek pod zabudowę mieszkaniową oraz działki pełniącej funkcję drogi dojazdowej na dz. nr 135/3 obr.Bydlino, gm. Słupsk. Podstawą niniejszej decyzji o warunkach zabudowy jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (*jednolity tekst: Dz. U. z 2012r., poz. 647*).

Tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., aby wydać decyzję o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) *„co najmniej 1 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 i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.*

W trakcie analizy stwierdzono, że działka nr 135/3, obręb Bydlino, gmina Słupsk, spełnia wymagane warunki i może być zabudowana zgodnie z wnioskiem inwestora. Na podstawie analizy cech, parametrów i wskaźników zabudowy, istniejącej w analizowanym obszarze, określono cechy,

parametry oraz wskaźniki dla nowej zabudowy. Sposób wyznaczenia tych wartości opisano w wyniku analizy, który jest załącznikiem do niniejszej decyzji.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu 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 z 2003 r.) a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1588).

W wyniku postępowania administracyjnego nie wpłynęły zastrzeżenia stron powiadomionych o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji j/w na działce nr 135/3 położonej w obrębie geodezyjnym Bydlino, w gminie Słupsk.

Poniżej zawarto wyjaśnienia pojęć użytych w tekście decyzji:

- **wysokość zabudowy** – wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- **wysokość głównej kalenicy** – pionowy wymiar budynku liczony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy budynku,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – pionowy wymiar budynku, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu dachu,
- **nieprzekraczalna linia zabudowy** oznacza granicę dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojść do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz wykuszy, werand, balkonów i niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m,
- **powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej lub terenie oznaczonym liniami rozgraniczającymi inwestycji, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **powierzchnia zabudowy** – wyrażona w procentach określa stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej lub terenu określonego liniami rozgraniczającymi inwestycji,
- **ład przestrzenny** – rozumiany jest jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe, oraz kompozycyjno – estetyczne,
- **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połączenie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu,
- **główna kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połączenia dachu o przeciwnych kierunkach spadku.

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.

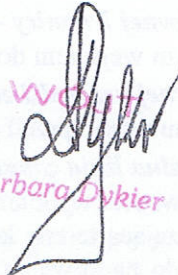
Opracowała Mariola Rosa:
architekt wpisany na listę izby samorządu zawodowego
architektów pod nr PO 420

Załączniki:

- mapa w skali 1:1000,
- analiza wraz z jej wynikami (pozostaje w aktach urzędu)

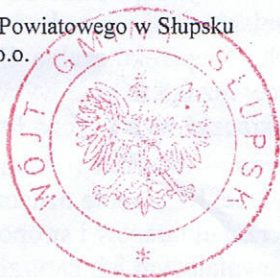
Otrzymują:

1. Grzegorz Drapała i Piotr Drapała - UNISON S.C z siedzibą Bydliño

Wojta

Barbara Dykier

Do wiadomości:

1. Wydział Architektoniczno-Budowlany Starostwa Powiatowego w Słupsku
2. Zakład Gospodarki Komunalnej Jezierzycze Sp. z o.o.
3. UG a/a

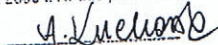


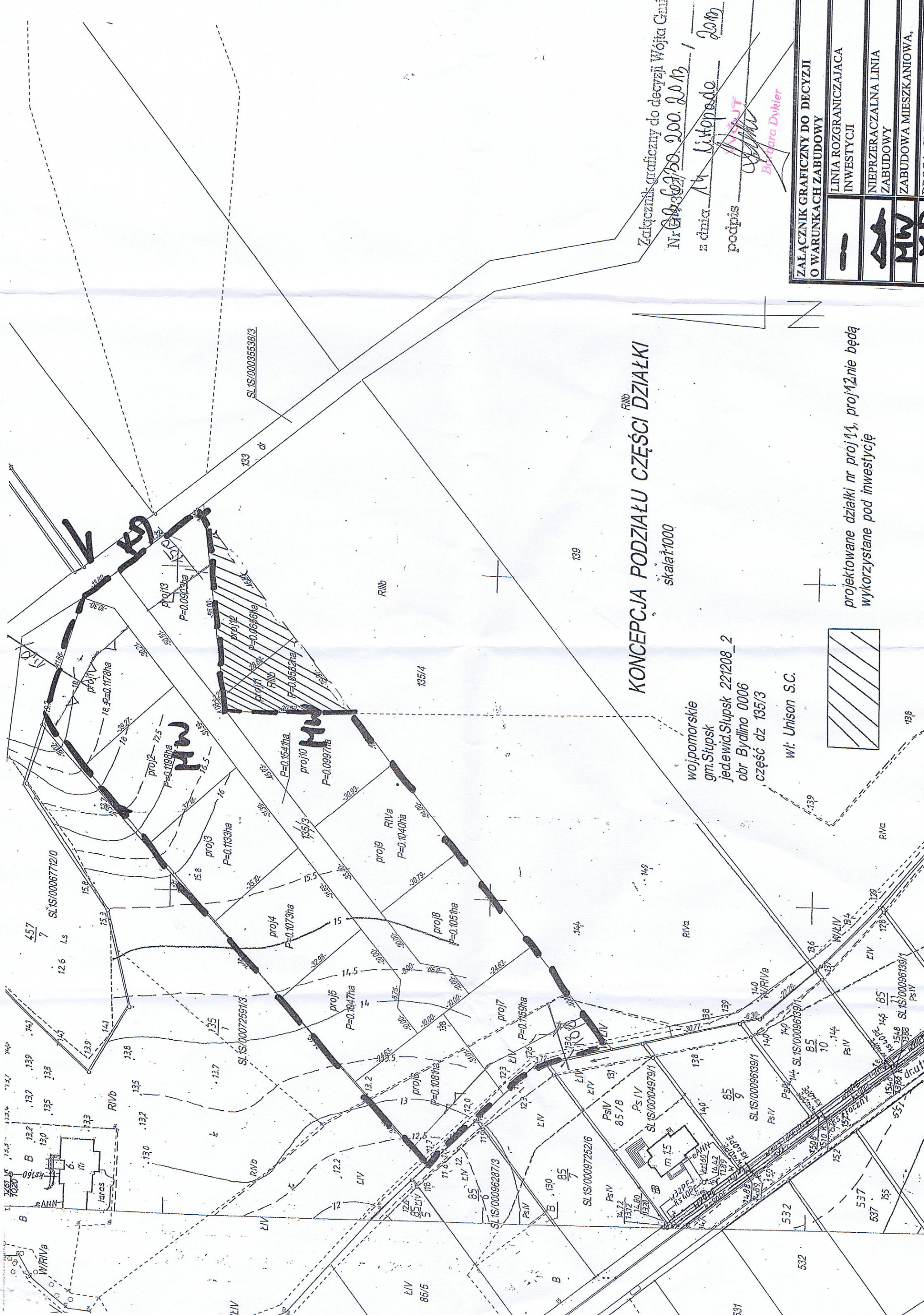
Oplatę skarbową uiszczono w kwocie 107 zł.

* gotówką * przelewem

w dniu 02.10.15 nr dokumentu wpłaty 25066

Na podstawie art. 1 ust. 1 lit a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006 r. Nr 225 poz. 1635)

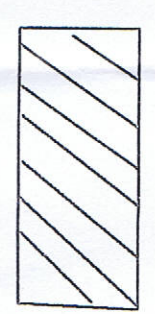

podpis



KONCEPCJA PODZIAŁU CZĘŚCI DZIAŁKI
 skala: 1000

woj.pomorskie
 gm.Stupsk
 jed.wid.Stupsk 221208_2
 obr Bydliń 0006
 część dz 135/3

wł: Unison S.C.



projektowane działki nr proj11, proj12 nie będą wykorzystane pod inwestycję

Załącznik graficzny do decyzji Wójta Gminy
 Nr 603/20.200.2013
 z dnia 14 listopada 2013
 podpis *[Signature]*
 Barbara Dykier

ZAAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	
1	LINIA ROZGRANICZAJĄCA INWESTYCJI
2	NIEPRZERAZALNA LINIA ZABUDOWY
3	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, DROGA GMINNA