

Ustka, dnia 25 sierpnia 2014 r.

GEO.6730.63.2014.ZG

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 4; art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, pkt 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. 2012r. poz. 647 ze zmianami: Dz. U. 2012 r. poz. 951, poz. 1445; Dz. U. 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; Dz. U. 2014 r. poz. 379, poz. 768);
- art. 104, 106, 107, 109, 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 267 ze zmianami: Dz. U. 2014 r. poz. 183);
- § 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 20.06.2014 r. przez UNISON s.c., Grzegorz Drapała, Piotr Drapała, Bydolino ul. Spacerowa 2, 76-200 Słupsk o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz uzgodnieniu projektu decyzji:

- ze Starostą Słupskim postanowienie - nr 400/2014 z dnia 30.07.2014 roku,
- z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku, Terenowy Oddział w Słupsku –zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez okres 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji – uzgodnienie uznaje się za dokonane,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Słupsku – pismo nr ZDP.GIU.0720.106.2014 z dnia 24.07.2014 roku

### **Wójt Gminy Ustka U S T A L A WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na podziale nieruchomości gruntowej na działki budowlane i działkę drogową oraz budowie domów mieszkalnych jednorodzinnych z garażami na działce nr 57/1 w obrębie geodezyjnym Machowino, gmina Ustka.

#### **I. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:**

##### **I.1. Funkcja inwestycji**

Funkcja mieszkaniowa. Zabudowa mieszkaniowa niskointensywna.

##### **I.2. Opis inwestycji**

Planowana inwestycja polega na podziale nieruchomości na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą, z garażami wbudowanymi lub przybudowanymi oraz jednej działki pełniącej funkcję drogi wewnętrznej.

##### **I.3. Lokalizacja inwestycji**

Działka ewidencyjna nr 57/1 położona jest w obrębie geodezyjnym Machowino, gmina Ustka.

#### **II. Ustalenia dotyczące rodzaju i parametrów zabudowy:**



Na działce nr 57/1 o powierzchni 1.9642 ha, położonej w obrębie geodezyjnym Machowino, gmina Ustka ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

**II.1. Budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego z garażem (ustalenia dla każdego budynku osobno – jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej):**

- a) szerokość elewacji frontowej: do 20 m;
- b) wysokość głównej kalenicy: do 9,0 m; wysokość okapu do 3,8 m;
- c) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszcza się dach z naczółkami, kalenica zlokalizowana równolegle lub prostopadle do frontu działki; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z materiałów ceramicznych (ewentualnie dachówki betonowe i cementowe), blachodachówki w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych lub czarnych;
- d) kąt nachylenia połaci dachu – w przedziale 27° - 45°;
- e) kolorystyka elewacji – barwy pastelowe i stonowane;
- f) dopuszcza się kondygnację podziemną;
- g) dopuszcza się wbudowany lub przybudowany budynek gospodarczy (garaż).

**Ustalenia ogólne:**

- powierzchnie utwardzone na przedmiotowym terenie należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu;
- projekty sieci i obiektów infrastruktury technicznej powinny uwzględniać istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu, w tym zachowanie wymaganych przepisami odległości od innych sieci uzbrojenia podziemnego;
- ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.

**III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego, w tym wskaźniki urbanistyczne (dotyczy każdej wydzielonej działki budowlanej):**

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) wielkości powierzchni zabudowy: do 20%;
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: min. 70%;
- e) dojazd z drogi publicznej – z drogi gminnej (urządzona droga) - zlokalizowanej na dz. nr 165 i drogi powiatowej zlokalizowanej na dz. nr 127/1 (urządzona droga);
- f) w granicach wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla obsługi projektowanej inwestycji;
- g) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1 000 m<sup>2</sup>;
- h) dopuszcza się wydzielenie działki drogowej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8 m z przebiegiem północ-południe.

**IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, ze zmianami).

Inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki.



Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zmianami).

Ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Ustka w trybie art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 627, ze zmianami). Obowiązuje zakaz uszkodzenia systemów korzeniowych rosnących w sąsiedztwie drzew.

Obszar działki nr 57/1 przeznaczony pod inwestycję stanowi ewidencyjnie teren oznaczony „RV”, co zgodnie z § 68 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454 ze zmianami) oznacza odpowiednio „R” – grunty orne V klasy bonitacyjnej. W związku z powyższym stwierdza się, że nowo przekształcona powierzchnia nie stanowi gruntów III klasy bonitacyjnej ani lasów i w świetle powyższego oraz zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 1205 ze zmianami), przedmiotowa nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie w/w gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Działka, której dotyczy wnioski, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

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

##### **a) teren posiada dostęp do drogi publicznej:**

- a. dojazd do działki z drogi publicznej – z drogi powiatowej (droga urządzona) zlokalizowanej na dz. nr 127/1 (za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi) i drogi gminnej zlokalizowanej na dz. nr 165 - droga urządzona (za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi);
- b. parkingi – w obrębie własnej wydzielonej działki budowlanej należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe dla każdego projektowanego budynku mieszkalnego nie licząc miejsca w garażu;
- c. wszelkie prace związane z urządzeniem zjazdu, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych Inwestor wykona na koszt własny.

##### **Uwaga:**

W przypadku konieczności przebudowy drogi gminnej lub powiatowej związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zmianami). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.



- b) **zaopatrzenie w wodę** – z sieci wodociągowej na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86. Wstępne warunki dostawy wody zostały określone w piśmie znak: DzT/ww-40/631/14.

Na wybudowanie, przyłączenie i przekazanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej została zawarta umowa z dnia 30 czerwca 2014 r. z Gminą Ustka, której postanowienia obowiązują podczas realizacji ww. inwestycji; *(wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci wiejskiej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny);*

- c) **odprowadzenie ścieków** – do sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86. Wstępne warunki odbioru ścieków zostały określone w piśmie znak: DzT/ww-40/631/14. Na wybudowanie, przyłączenie i przekazanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej została zawarta umowa z dnia 30 czerwca 2014r. z Gminą Ustka, której postanowienia obowiązują podczas realizacji ww. inwestycji; *(wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci wiejskiej kanalizacyjnej Inwestor wykona na koszt własny);*

- d) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne lub bez - emisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;

- e) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – podłączenie planowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Słupsku nr RD1/81MMP/ZS/2834/L.dz.4333/2012 z dnia 10.09.2012 r.

- f) **odprowadzenie wód opadowych** – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor musi okazać się wykonanym przez uprawnioną osobę badaniem gruntu, na podstawie którego wskazane zostaną rozwiązania dotyczące odprowadzenia wód opadowych, uniemożliwiające zalewanie terenów użytkowania publicznego oraz działek sąsiednich. W przypadku stwierdzenia skomplikowanych warunków wodno - gruntowych dla nieruchomości, dopuszcza się tymczasowo odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych zlokalizowanych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem. 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 niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno – prawne;

- g) **usuwanie odpadów** – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną deklaracją w gminie o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W myśl ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 ze zmianami) właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Wójty Gminy Ustka deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych.

**Uwaga:**

**Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.**

**VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**



- a) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2013 r. poz. 1409 ze zmianami) oraz 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), 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.

**VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- a) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 613 ze zmianami) – działka, której dotyczy wniosek, nie leży na terenach górniczych;
- b) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 613 ze zmianami) – działka, której dotyczy wniosek, nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- c) ochrona przed powodzią – teren nie znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego ani w granicach portu morskiego (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zmianami).

**IX. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) projekt budowlany należy opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zmianami). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Słupsku. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na odstępstwo;
- b) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1409 ze zmianami) i na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- c) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

**UZASADNIENIE**

W dniu 20.06.2014 r. do Wójta Gminy Ustka wpłynął wniosek złożony przez UNISON s.c. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała, Bydolino ul. Spacerowa 2, 76-200 Słupsk o wydanie decyzji o warunkach zabudowy polegającej na podziale działki na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (domy wolnostojące) z przybudowanymi lub wbudowanymi garażami wraz z działką drogową, na działce nr 57/1 w obrębie geodezyjnym Machowino, gmina Ustka.



Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zmianami) jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione zostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 powołanej ustawy:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

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. W trakcie analizy stwierdzono, że działka nr 57/1, obręb Machowino, gmina Ustka, spełnia wymagane warunki i może być zainwestowana 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), 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 podjęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Przed wydaniem decyzji strony postępowania zawiadomiono zgodnie z art. 10 k.p.a. o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszeniu żądań. Żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie nie wpłynęły.

## POUCZENIE

1. W myśl art. 63 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu;



2. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
3. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji;
4. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie;
5. **od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem tutejszego Urzędu.**



WÓJT  
mgr Anna Sobczak-Jedłowska

Otrzymują:

1. Inwestor – Grzegorz Drapała, Piotr Drapała UNISON s.c.
2. Strony postępowania:
  - Gmina Ustka (dz. dr. nr 165).
  - Zarząd Dróg Powiatowych w Słupsku.
  - Janusz Kowalewski.
  - Mieczysław Chromiec.
3. a/a.



## ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

### WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ WYKONANEJ DLA DZIAŁKI 57/1, W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MACHOWINO, GMINA USTKA – CZĘŚĆ OPISOWA

Poniższa analiza oraz jej wynik dotyczą warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na podziale działki na szesnaście działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (domy wolnostojące), z garażami wbudowanymi lub przybudowanymi, zlokalizowanej na działce nr 57/1, w obrębie geodezyjnym Machowino, gmina Ustka.

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

- **Stan prawny** – nieruchomość gruntowa objęta wnioskiem należy do UNISON s.c. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała, Bydliño ul. Spacerowa 2, 76-200 Słupsk.

#### 1. Granice obszaru objętego analizą:

##### 1.1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Zgodnie z § 3.2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Obszar analizy wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, kopii mapy katastralnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać. Obszar ten wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Front działki (§ 2.5. ww. rozporządzenia) to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Na kopii mapy ewidencyjnej granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną, granice terenu inwestycji oznaczono szrafurą.

#### 2. Charakterystyka obszaru analizowanego:

##### 2.1. Rodzaj analizowanej zabudowy:

Przedmiotowa działka położona jest w okolicy miejscowości Machowino. Dojazd do posesji umożliwia działka drogowa nr 127/1 od południa i droga gminna od strony północy. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zarówno użytkowane rolniczo jak i tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Podział katastralny terenów rolniczych na południowo-wschodniej części analizowanego obszaru wskazuje na docelowy rozwój funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

##### 2.2. Cechy zabudowy:

- rodzaj budynków – budynki mieszkalne i budynki gospodarcze,
- ustawienie kalenicy budynków względem drogi – równoległe i prostopadłe,
- wysokość zabudowy – do 10 m,



- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki istniejących budynków wynosi około 3,9 m,
- rodzaj użytków gruntowych: R, B, Ls. Wp, B/R, Ps, dr,
- odległości linii istniejącej zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne – od 6 do 20 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące – od 12 do 20 m,
- rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – budynki mieszkalne i budynki gospodarcze zlokalizowane na analizowanym obszarze mają dachy strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci wynoszącym 25° - 45°,
- usytuowanie budynków na działkach – nieuporządkowane.

### 2.3. Współczynniki urbanistyczne:

- stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – do 40%,
- stosunek powierzchni zabudowy do wielkości działki – do 60%.

### 3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

**Na analizowanym terenie przeważają następujące funkcje:**

- funkcja mieszkaniowa,
- funkcja zagrodowa,
- funkcja rolnicza,
- funkcja leśna,
- funkcja komunikacyjna.

### 4. Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i wynikające z niej ustalenia:

Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami).

Inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zmianami).

Ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Ustka w trybie art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 627, ze zmianami). Obowiązuje zakaz uszkodzenia systemów korzeniowych rosnących w sąsiedztwie drzew.

Obszar działki nr 57/1 przeznaczony pod inwestycję stanowi ewidencyjnie teren oznaczony „RV”, co zgodnie z § 68 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454 ze zmianami) oznacza odpowiednio „R” – grunty orne V klasy bonitacyjnej. W związku z powyższym stwierdza się, że nowo przekształcona powierzchnia nie stanowi gruntów III klasy bonitacyjnej ani lasów i w świetle powyższego oraz zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 1205 ze zmianami), przedmiotowa nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie w/w gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.



## 5. Uwarunkowania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka, której dotyczy wnioski, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

## 6. Uwarunkowania dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury teren posiada dostęp do drogi publicznej:

### a) teren posiada dostęp do drogi publicznej:

- a. dojazd do działki z drogi publicznej – z drogi gminnej (droga urządzona) – zlokalizowanej na dz. nr 165 i na dz. nr 127/1 (droga powiatowa);
- b. parkingi – w obrębie własnej wydzielonej działki budowlanej należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe dla każdego projektowanego budynku mieszkalnego nie licząc miejsca w garażu;
- c. wszelkie prace związane z urządzeniem zjazdu, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych Inwestor wykona na koszt własny;

### Uwaga:

W przypadku konieczności przebudowy drogi gminnej związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zmianami). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

- b) **zaopatrzenie w wodę** – z sieci wodociągowej na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86. Wstępne warunki dostawy wody zostały określone w piśmie znak: DzT/ww-40/631/14. Na wybudowanie, przyłączenie i przekazanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej została zawarta umowa z dnia 30 czerwca 2014r. z Gminą Ustka, której postanowienia obowiązują podczas realizacji ww. inwestycji;
- c) **odprowadzenie ścieków** – do sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86. Wstępne warunki odbioru ścieków zostały określone w piśmie znak: DzT/ww-40/631/14. Na wybudowanie, przyłączenie i przekazanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej została zawarta umowa z dnia 30 czerwca 2014r. z Gminą Ustka, której postanowienia obowiązują podczas realizacji ww. inwestycji;
- d) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne lub bez emisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- e) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – podłączenie planowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Słupsku nr RD1/81MMP/ZS/2834/L.dz.4333/2012 z dnia 10.09.2012 r.
- f) **odprowadzenie wód opadowych** – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor musi okazać się wykonanym przez uprawnionego geologa badaniem gruntu, na podstawie którego wskazane zostaną rozwiązania dotyczące odprowadzenia wód opadowych, uniemożliwiające zalewanie terenów użytkowania publicznego oraz działek sąsiednich. W przypadku stwierdzenia skomplikowanych warunków wodno - gruntowych dla nieruchomości, dopuszcza się tymczasowo odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych zlokalizowanych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem.



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 niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno – prawne;

**b) usuwanie odpadów** – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną deklaracją w gminie o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W myśl ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r. poz. 1399) właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Wójty Gminy Ustka deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych.

**Uwaga:**

**Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.**

**7. Wnioski – wyniki analizy:**

Analiza wykazała, że projektowana inwestycja na działce nr 57/1 w obrębie geodezyjnym Machowino, gmina Ustka, spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zmianami). Ponadto, analiza określiła średnie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które powinny obowiązywać projektowaną zabudowę.

Projekt decyzji oraz analizę na podstawie których przygotowano decyzje opracowała Anna Talaga  
upr. urb. Nr 1412/94  
wpisana na listę zawodową POIU nr G-091/2002

