



Słupsk, 08. sierpnia 2016 roku.

GB.6730.106.2016

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- *art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 53 ust. 4, pkt 3, pkt 6, pkt 8, 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 2016 r., poz. 778 tekst jednolity),*
- *art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U z 2016 r., poz. 23 tekst jednolity),*
- *§ 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 7.06.2016r. Pana Piotra i Grzegorza Drapała zam. Bydlino ul. Spacerowa 2, 76-200 Słupsk w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – podział działek nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 na 20 działek oraz budowa domów jednorodzinnych wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym lub wolnostojącym na działkach powstałych w wyniku podziału działek nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 obr. Strzelinko, 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 462/2016 z dnia 22 lipca 2016 roku,*
- *Marszałkiem Województwa Pomorskiego w Gdańsku – MW.M1-600/M10/48/2016 z dnia 18 lipca 2016 roku,*
- *Zakładem Gospodarki Komunalnej Jezierzycze – opinia z dnia 28 lipca 2016 roku, oraz opinia – ZDK/PH/3546/2016 z dnia 03 sierpnia 2016 r.,*

USTALAM warunki zabudowy.

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - podział działek nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 na 20 oraz budowa domów jednorodzinnych wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym lub wolnostojącym na działkach powstałych w wyniku podziału działki nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 obr. Strzelinko, gm.Słupsk.

2. Położenie terenu inwestycji:

Działki położone są na obrzeżach części zainwestowanego obszaru miejscowości Strzelinko, gmina Słupsk, w rejonie zabudowy mieszkaniowej. Wnioskowana działka przylega do drogi gminnej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- a) na działkach nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 obr. Strzelinko o łącznej powierzchni 3,9355 ha, w tym powierzchnia zabudowy 1,7100 ha ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
- nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona jako nieprzekraczalna wg załącznika graficznego nr 1 – linia zabudowy nieprzekraczalna 6.0 m od drogi gminnej, 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 2015 r., poz. 1422 t.j.),
 - podstawę zabudowy stanowi budynek mieszkalny pojedynczy wolnostojący z garażem wbudowanym lub przybudowanym lub wolnostojącym,
 - powierzchnia zabudowy – max 20%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%;
 - poziom posadowienia max 50 cm nad poziomem terenu, w najwyższym punkcie usytuowania budynku,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – nie mniej niż 8,0 m,
 - 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 4,5 m;
 - rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – dach stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20° - 50°, usytuowanie budynku mieszkalnego – kalenicą główną równolegle lub prostopadle do frontu działki.

Ustalenia ogólne:

- powierzchnie utwardzone na przedmiotowym terenie należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu,
- bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich.

Warunki kształtowania podziału:

- podział działek polegał będzie na wydzieleniu działek przeznaczonych pod zabudowę oraz działkę pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;
- minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku podziału około 1000 m² – powyższe ustalenie nie dotyczy działek pełniących funkcję drogi wewnętrznej oraz terenu leśnego;
- działka pełniącą funkcję drogi wewnętrznej o szerokości min 8.0 m zakończona placem nawrotowym zgodnie z przepisami szczegółowymi;

- 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 2015 r., poz. 1422 t.j.).

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

- a) działki nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 nie są 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. z 2016 r., poz. 353 tj.) 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. z 2016 r., poz. 71),
- c) należy spełnić wymagania Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2016 r., poz. 672 tj.);
- d) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- e) działka nr 138/5 o powierzchni 0,9418 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako ŁV, PsIV, działka nr 138/6 o powierzchni 0,8860 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako ŁV, PsV, PSIV, działka nr 138/7 o powierzchni 0,6121 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RIVb, PsV, PsIV, działka nr 138/8 o powierzchni 0,4934 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RIVb, PsV, PsIV, działka nr 138/9 o powierzchni 0,7015 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RIVb, PsV, działka nr 138/10 o powierzchni 0,3007 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RIVb, PsV, działka nr 138/10 o powierzchni 0,30 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RIVb, PsIV. Realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 909);
- f) Przedmiotowa inwestycja dla ww. działek położonych w obrębie geodezyjnym Strzelinko, koliduje z siecią drenarską oraz graniczy z rowem R-B, stanowiącym urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie art. 70 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r., poz. 469 tekst jednolity ze zm).

Zgodnie z art. 122 ust. 1, pkt 3 oraz w związku z art. 9 ust. 2, pkt 2 ww. ustawy Prawo wodne w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym do wydawania pozwoleń wodnoprawnych jest starosta, wykonujący to zadanie jako zadanie z zakresu administracji rządowej, zgodnie z art. 140 ust. 1 ww. ustawy - Prawo wodne.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) energia elektryczna – zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Słupsku z siedzibą przy ul. Przemysłowej 114;
- b) sytuowanie projektowanego zainwestowania powinno zapewniać zachowanie normatywnych odległości od granic działek sąsiednich (§ 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W szczególności należy zachować odległość zabudowy od granicy z działkami sąsiednimi 4 m (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);
- c) zaopatrzenie w wodę – na podstawie warunków uzyskanych od Zarządcy Sieci (*wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci wiejskiej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny*) oraz umowy z dnia 19/2016 z dnia 3.06.2016 r.,
- d) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, (*wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci wiejskiej kanalizacji sanitarnej Inwestor wykona na koszt własny*) oraz umowy z dnia 19/2016 z dnia 3.06.2016 r.,
- e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- f) 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, uniemożliwiających powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, należy zastosowanie studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych.** 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,
- g) Ewentualne kolizje sieci Inwestor winien eliminować za zgoda i na warunkach gestorów sieci, staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy.
- h) usuwanie odpadów – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne. Zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2016 r. poz. 250 tekst jednolity) właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć do Wójta Gminy 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.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

dojazd do drogi publicznej, gminnej nr 119012 G, zlokalizowanej na działce nr 141/1 przez drogę gminną (dz. nr 141/2), będącą własnością gminy; ze względu na zły stan techniczny drogi gminnej (dz.nr 141/2) Inwestor na koszt własny wykona prace związane z utwardzeniem nawierzchni.

8. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej

Na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93, 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, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

- Określenie warunków 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.

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2015 r., poz. 1422 t.j.) , stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

- Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2016 r., poz. 672 tj.) , tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, dla której dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 r., poz. 112 tj.).

- Planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2016 r., poz. 672 tj.).

Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczególnych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).

- Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U.z 2016 r., poz. 672 tj.).

- Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby

Planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i pozwala na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031).

- Planowana inwestycja nie pogarsza standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. 2002 r., nr 165, poz.1359).

7. 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zmianami) – działki, na których planowana jest inwestycja, nie leżą na terenach górniczych;
- ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zmianami) – przedmiotowe działki nie leżą na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- ochrona przed powodzią – teren, na którym ma być zrealizowana inwestycja nie jest zagrożony powodzią (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zmianami).

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

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 tj.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zmianami);
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2016 poz. 124);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015 poz. 1422);
- żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

UZASADNIENIE

W dniu 7.06.2016 r. Pan Piotr i Grzegorz Drapała zam. ul. Spacerowa 2, Bydlińno wystąpili z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – podział działki nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 na 20 działek oraz budowa domów jednorodzinnych wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym lub wolnostojącym na działkach powstałych w wyniku podziału działek nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 obr. Strzelinko, gm. Słupsk. W dniu 20 czerwca 2016 r. inwestorzy uzupełnili ww. wniosek.

Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 tj.).

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione 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,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

W trakcie analizy stwierdzono, że działki nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 obr. Strzelinko, gm. Słupsk, spełniają wymagane warunki i mogą 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 dz. nr 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10 obr. Strzelinko, gm. 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 dojazdów 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 połacie 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 połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku.

Projekt niniejszej decyzji przygotował architekt wpisany na listę izby samorządu zawodowego architektów pod nr PO 422.

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 niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- nr 1 - mapa w skali 1:1000,
- nr 2 - analiza wraz z jej wynikami (pozostaje w aktach urzędu)

Otrzymują strony postępowania:

- 1. p. Grzegorz Drapała
- ② p. Piotr Drapała
- 3. p. Kamil Meka
- 4. p. Krzysztof Jurgielewicz
- 5. RAB-POL Sp. z o.o.
- 6. p. Kazimierz Meka
- 7. Gmina Słupsk



WÓJT
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

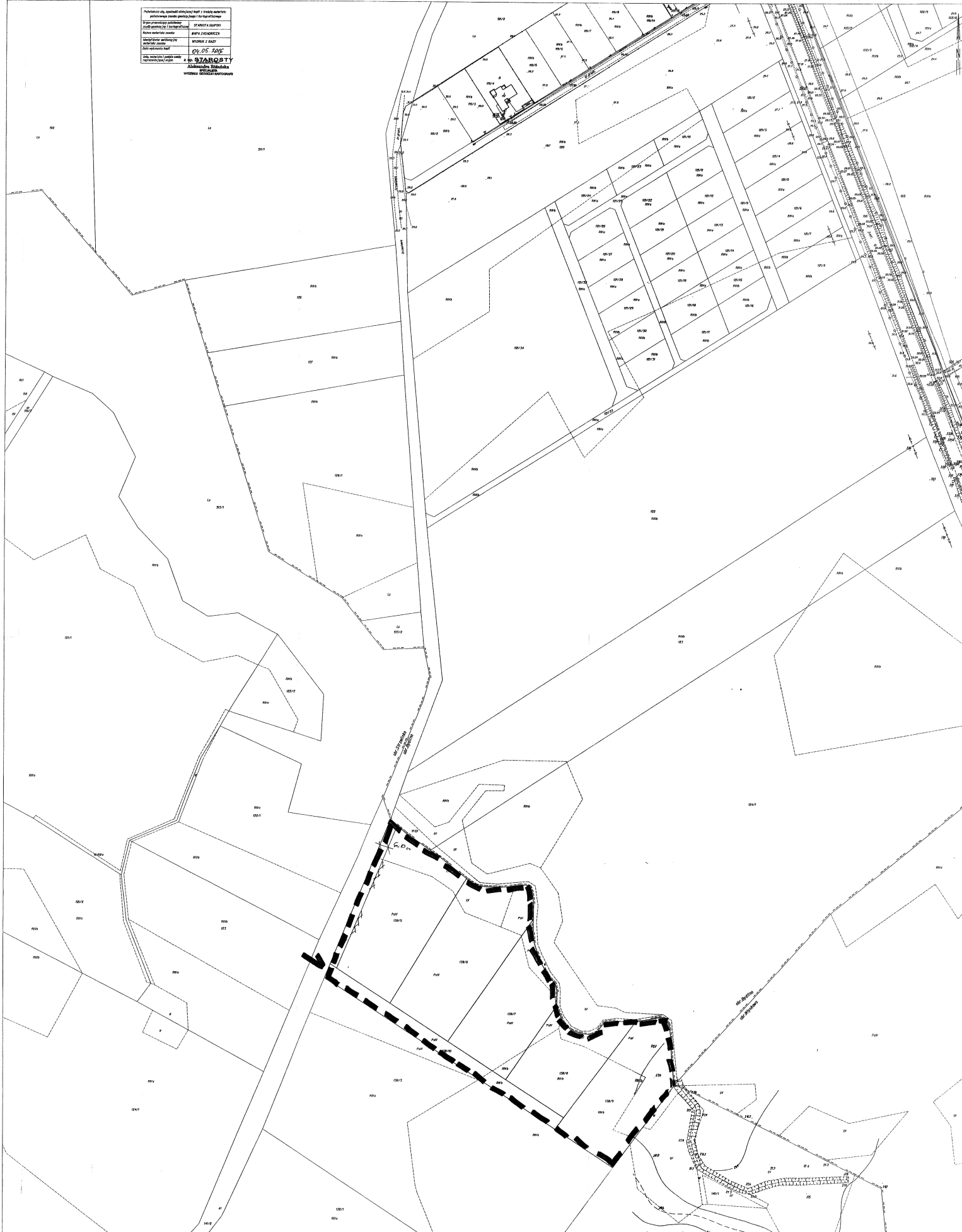
Decyzja niniejsza stała się ostateczna
w dniu 27 sierpnia 2016 r.
Słupsk, dnia 20.04.2017 r.

Z up. WÓJTA GMINY
Emilia Dykier
INSPEKTOR ds. GEODEZJI
I GOSPODARKI GRUNTAMI

Opłatę skarbową uiszczono w kwocie 107 zł.
"gotówką" "przelewem"
w dniu 20.06.16 w obrotowym wpłacie
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)
A. Kuchonka
podpis

Podstawa do sporządzenia mapy i sposób jej wyznaczenia	STANOWISKO GOSPODARSTWA
Plan sytuacyjny z datą sporządzenia	WYMIAR I DATY
Plan sytuacyjny z datą sporządzenia	04.05.2016
Plan sytuacyjny z datą sporządzenia	

W STAROSTWIE
 Księżka, Międzyzdroje
 WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
 WSI I LEŚNICTWA



Załącznik do decyzji Wójta Gminy Słupsk
 Nr. 6190.106.2016
 z dnia 08 kwietnia 2016 r.

Barbara Dykier

SYMBOL	OPIS
[Symbol]	INWESTYCJA
[Symbol]	INWESTYCJA
[Symbol]	INWESTYCJA
[Symbol]	INWESTYCJA