Smołdzino, dnia 07.07.2023r.

GK.III.6730.54.2023

WÓJT GMINY
SMOŁDZINO
woj. pomorskie

# DECYZJA
# O WARUNKACH ZABUDOWY

**Na podstawie:**
*- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 4, art. 63 ust. 1, 2, 3, art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977),*
*- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775),*
*- § 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 ze zmianami),*
*- § 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),*
**oraz na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności:**
*- art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645),*

po rozpatrzeniu wniosku Pana Rafała Gzylewskiego zam. ul. Akacjowa 5A, 76-200 Słupsk, działającego jako pełnomocnik Zarządu Dróg Powiatowych w Słupsku, 76-200 Słupsk ul. Słoneczna 16e,

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na budowie drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo poprzez wykonanie drogi dla rowerów na działkach nr 161/2, 127, 161/3 i 139 w obrębie ewidencyjnym Retowo gmina Smołdzino.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
a) budowa drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo poprzez wykonanie drogi dla rowerów,
b) budowa drogi dla rowerów o szerokości 3,5m (wraz z obustronnymi poboczami o szerokości 1,0m), o długości do około 1070mb,
c) planowana inwestycja w ramach programu: „Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R10 i Wiślana Trasa Rowerowa R9- Partnerstwo Gminy Ustka"; planowany odcinek stanowi fragment drogi rowerowej R10 – Velo Baltica, która jest trasą wchodzącą w skład międzynarodowego szlaku EuroVelo 10 (trasa rowerowa R10) prowadzoną wokół Morza Bałtyckiego.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
a) granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapami w skali 1:500 stanowiącymi załączniki nr 1-6 do niniejszej decyzji,
b) inwestycję projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust.1 prawa budowlanego),
c) wymagania dotyczące nowej zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – nie ustala się,
- minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – nie ustala się,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – nie ustala się,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- wysokość zabudowy – nie ustala się,
- geometria dachu – nie ustala się,

d) ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

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

a) teren objęty decyzją położony jest w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego,

b) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Smołdzino - w trybie art. 83a) i 83f) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zmianami),

c) obiekt budowlany nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

d) planowane zamierzenie jest kwalifikowane na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; w szczególności planowana inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć określonych w §3 ust. 1 pkt. 62 w/w Rozporządzenia jako: *„drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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”,*

e) uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Wójta Gminy Smołdzino nr GK.I.6220.1.09.2023/KS/RŁ z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia określonego jako: „Budowa drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo-Wysoka poprzez wykonanie drogi dla rowerów na działkach nr 161/2, 127, 161/3, 139 obręb Retowo i działce nr 34 obręb Wysoka gmina Smołdzino”

Wydanie w/w decyzji zostało poprzedzone m.in. uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.84.2023.MaR z dnia 27 kwietnia 2023 r.

f) ustalenia w zakresie melioracji wodnych:

- zgodnie z ewidencją urządzeń wodnych prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie 196 ust. 1 i ust. 14 ustawy - Prawo wodne, na terenie działki nr 161/2, położonej w obręb Retowo, znajdują się urządzenia melioracji wodnych - rowy R-B i R-A,
- zgodnie z art. 205 ww. ustawy - Prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych,
- zgodnie z art. 214 ww. ustawy - Prawo wodne, śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi, lub wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości,
- zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy - Prawo wodne, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego; organem właściwym do wydawania pozwoleń wodnoprawnych jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich zgodnie z art. 397 ust. 3 pkt 2.

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

a) zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840), 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 a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

**5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
b) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
c) ogrzewanie – nie dotyczy,
d) zaopatrzenie w energię energetyczną – nie dotyczy,
e) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy,
f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo poprzez spadki poprzeczne drogi,
g) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej powiatowej nr 1118G.

**6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
Planowana inwestycja powinna zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego) w tym w szczególności:
- dot. ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
Na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zmianami) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać 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.
- dot. ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej 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.

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
a) nie ustala się.

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.
W szczególności uzyskano następujące uzgodnienia i opinie:
- Zarządu Dróg Powiatowych w Słupsku (pismo nr GIU.450.82.2023 z 2023-06-15) – *zaopiniowanie projektu decyzji bez uwag,*
- PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku (postanowienie nr GD.ZPU.3.521.220.2023.AŚ z 2023-06-14) - *uzgodnienie projektu decyzji z uwagami które zostały uwzględnione w pkt. 3f) decyzji.*
- Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (postanowienie nr ARD.5151.127.2023.KP z 2023-06-15) – *uzgodnienie projektu decyzji bez uwag,*

- Słowińskiego Parku Narodowego (postanowienie nr DU.942.1.80.2023.JR z 2023-06-23) – *uzgodnienie projektu decyzji bez uwag.*

Sporządzenie projektu decyzji powierzono uprawnionemu urbaniście (projektantowi spełniającemu warunki określone w art. 5 pkt. 1 i 3 /w nawiązaniu do art. 50 ust. 4/ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projektowane przedsięwzięcie dotyczy planowanej inwestycji:

- polegającej na budowie drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo poprzez wykonanie drogi dla rowerów,
- w ramach terenu posiadającego dostęp do drogi publicznej,
- w ramach terenu posiadającego możliwość uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego,
- na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych - tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409); działka nr 161/2 obr. Retowo o powierzchni 0,22 ha stanowi grunty dr; działka nr 127 obr. Retowo o powierzchni 1,22 ha stanowi grunty dr; działka nr 161/3 obr. Retowo o powierzchni 0,70 ha stanowi grunty dr; działka nr 139 obr. Retowo o powierzchni 0,10 ha stanowi grunty W.

Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 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. 63 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.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub w sprawie zgłoszenia robót budowlanych należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Słupsku (przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (za pośrednictwem Wójta Gminy Smołdzino).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tutejszego organu, tj. 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

*Projekt decyzji sporządził:*
*- mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 311/88)*
*- mgr Krzysztof Zawadzki (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 1433/94).*

Załączniki nr 1-6 do niniejszej decyzji stanowią mapy w skali 1:500.

Załącznik nr 7 do niniejszej decyzji stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

*(w tym analiza tekstowa /7.1/ i analiza graficzna /7.2, 7.3/).*

WÓJT GMINY
Arkadiusz Walach

Otrzymują:
1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg oddzielnego wykazu
3. UG a/a.

Do wiadomości:
1. Wydział Architektoniczno-Budowlany Starostwa Powiatowego w Słupsku

WÓJT GMINY SMOŁDZINO

DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA
Smołdzino, dnia 27.07.2023r.
Ewa Stankowska
(podpis)

**Załącznik graficzny Nr 1**
**do decyzji nr GK.III.6730. .2023**
**z dnia**

**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**
**skala 1:500**

# MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500

Arkusz 1(2)

SZYK ORIENTACYJNY 1:20000

województwo pomorskie
gmina Smołdzino - 221209_2
obręb Retowo - 221209_2.0012
obiekt: działki nr 127, 146, 161/2, 161/3,139

Mapa wykonana przez:
GEOSERVICE Mariusz Deka
ul. Akacjowa 20, Słupsk
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500
Data opracowania mapy: 27.10.2022r.
Id pracy geodezyjnej: 6640.4281.2022

Sporządził:

GEODETA UPRAWNIONY
Mariusz Deka
upr. nr 20547

GEODETA UPRAWNIONY
Mariusz Deka
Zezwolenie MUGiK nr 20547

GEOSERVICE Mariusz Deka
ul. Akacjowa 20, 76-200 Słupsk
e-mail: biuro@geoservice-slupsk.pl
tel. 507-145-797
NIP 8392561765

6055450
8442700

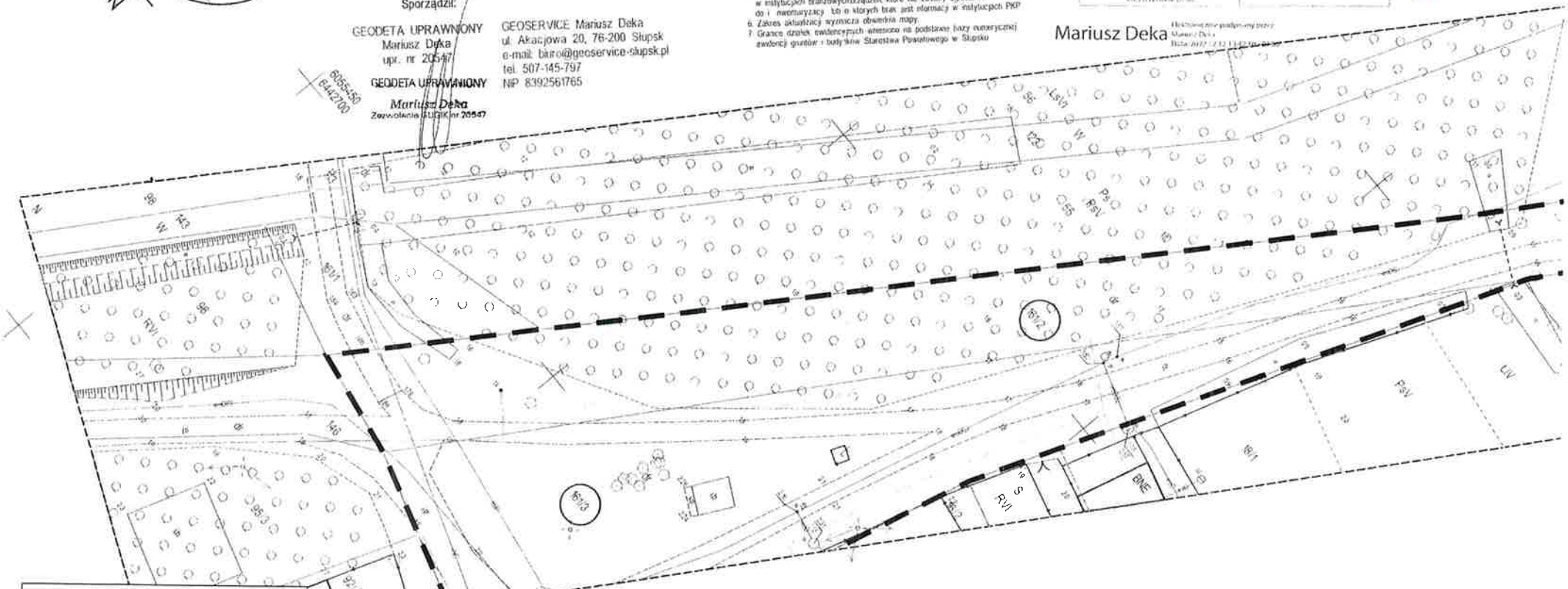
Uwagi:
1. Układ współrzędnych płaskich 2000 strefa 6
2. Poziom odniesienia wysokości Amsterdam 2007
3. Mapa sporządzona bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych
4. W zakresie mapy znajdują się punkty osnowy geodezyjnej prawem chronione przed zniszczeniem nr --brak--
5. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych, urządzeń które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach PKP
6. Zakres aktualizacji wymiarowej obwiednia mapy.
7. Granice działek ewidencyjnych wniesiono na podstawie bazy numerycznej ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Słupsku

Poświadczam, że mierzy dokumenta został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny, pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

| | |
|---|---|
| Identyfikator prac geodezyjnych | 6640.4281.2022 |
| Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych | Starosta Słupski |
| Wykonawca prac geodezyjnych | GEOSERVICE Mariusz Deka |
| Numer operatu w zasobie. Data i numer sporządzenia pozytywnego protokołu weryfikacji operatu technicznego | P.2212.2022.4171<br>14.11.2022r.<br>6640.4281.2022_40224 |
| Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac | Mariusz Deka<br>upr. nr 20547 |

Mariusz Deka

WÓJT GMINY
Arkadiusz Walach




OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

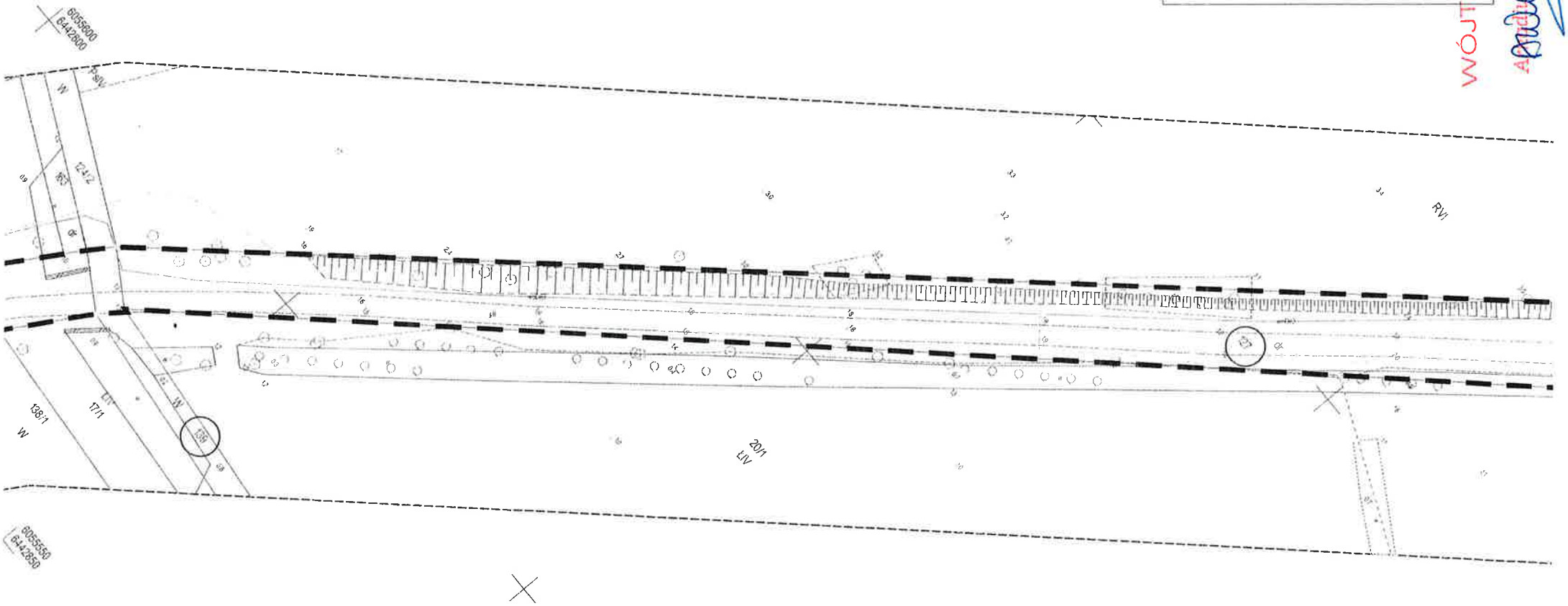
| | |
|---|---|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| 2023 r. | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1433/94* |

tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl

**Załącznik graficzny Nr 2**
**do decyzji nr GK.III.6730. .2023**
**z dnia**

**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**
**skala 1:500**

WÓJT GMINY




OZNACZENIA:

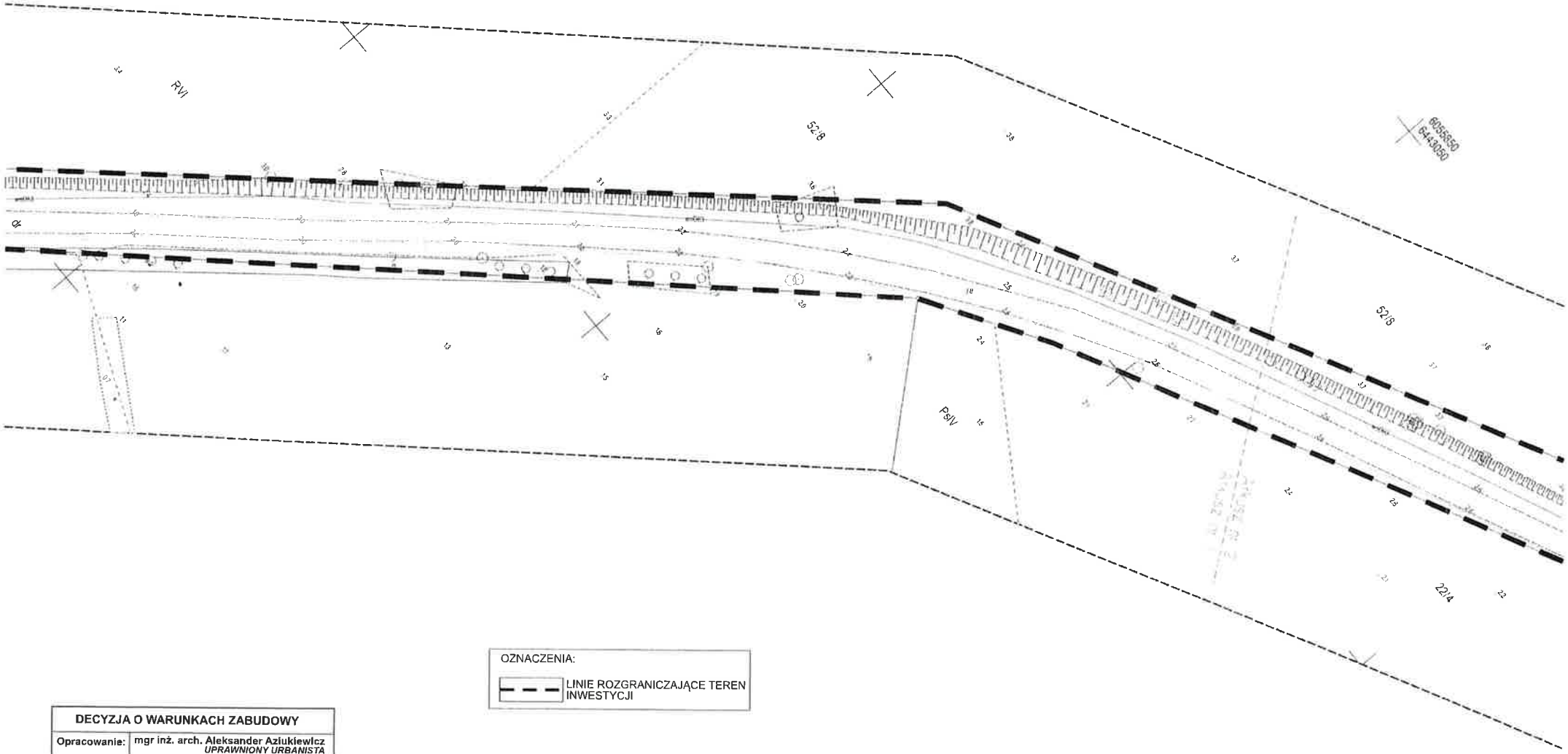
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

| DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY | |
|---|---|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| 2023 r. | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1432/94* |
| tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl | |

**Załącznik graficzny Nr 3**
**do decyzji nr GK.III.6730. .2023**
**z dnia**

**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**
**skala 1:500**

WÓJT GMINY




OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

| DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY | |
|---|---|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Aleksander Azlukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| 2023 r. | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1433/94* |
| tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl | |

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500

**Załącznik graficzny Nr 4**
**do decyzji nr GK.III.6730. .2023**
**z dnia**

**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**
**skala 1:500**

Mapa wykonana przez:
GEOSERVICE Mariusz Deka
ul. Akacjowa 20, Słupsk
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500
Data opracowania mapy: 27.10.2022r.
Id pracy geodezyjnej: 6640.4281.2022

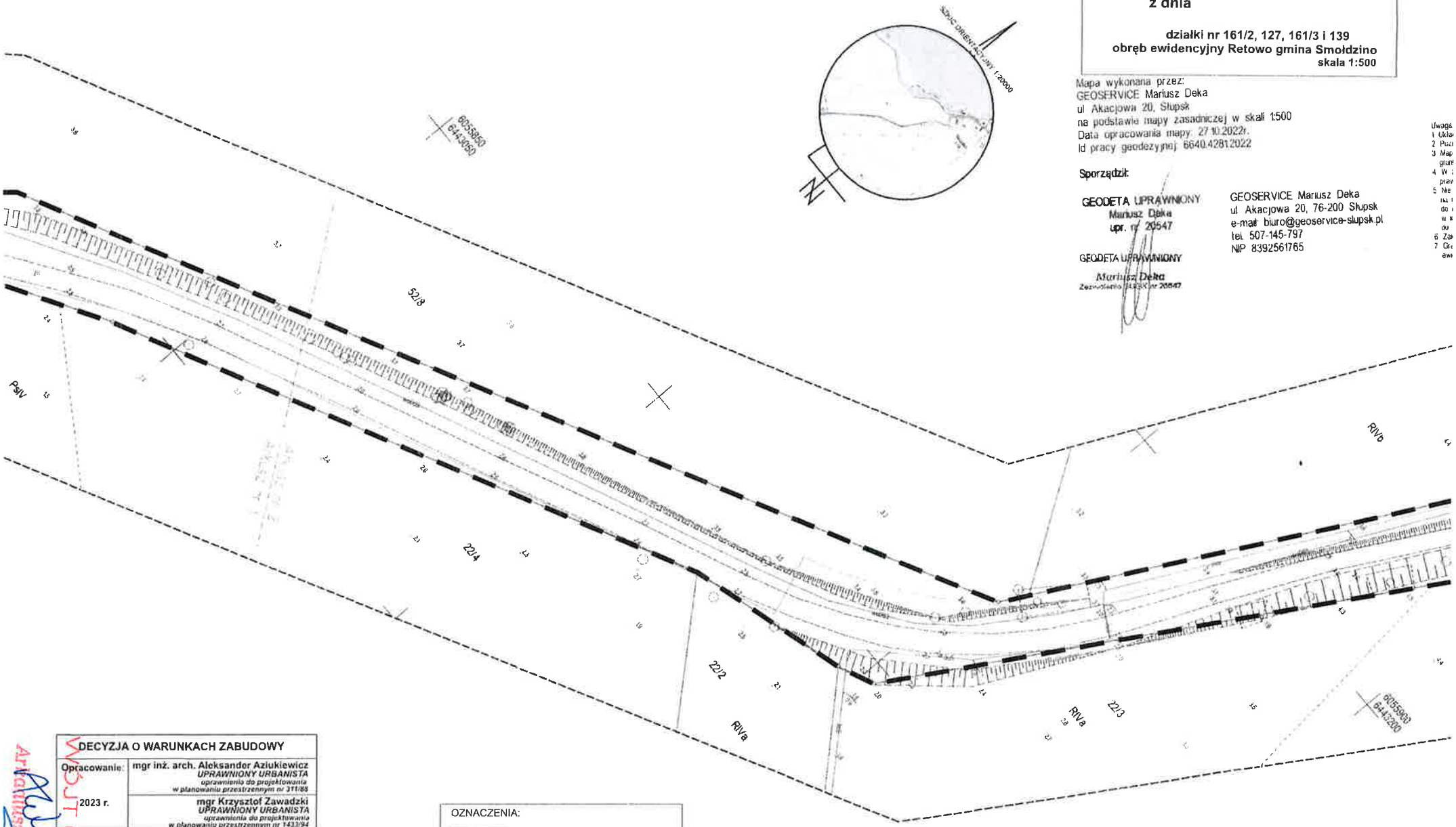
Sporządził:

GEODETA UPRAWNIONY
Mariusz Deka
upr. nr 20547

GEODETA UPRAWNIONY
Mariusz Deka
Zezwolenie [illegible] nr 20547

GEOSERVICE Mariusz Deka
ul. Akacjowa 20, 76-200 Słupsk
e-mail: biuro@geoservice-slupsk.pl
tel. 507-145-797
NIP 8392561765

Uwagi:
1. Układ
2. Pozi
3. Map
grun
4. W
prav
5. Ne
na
do
w
do
6. Zak
7. Gra
ewi




| DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY | |
|---|---|
| Opracowanie: 2023 r. | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1433/94* |
| tel. (0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl | |

OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WÓJT GMINY
Artur Mariusz Fralich

**Załącznik graficzny Nr 5**
**do decyzji nr GK.III.6730. .2023**
**z dnia**

**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**
**skala 1:500**

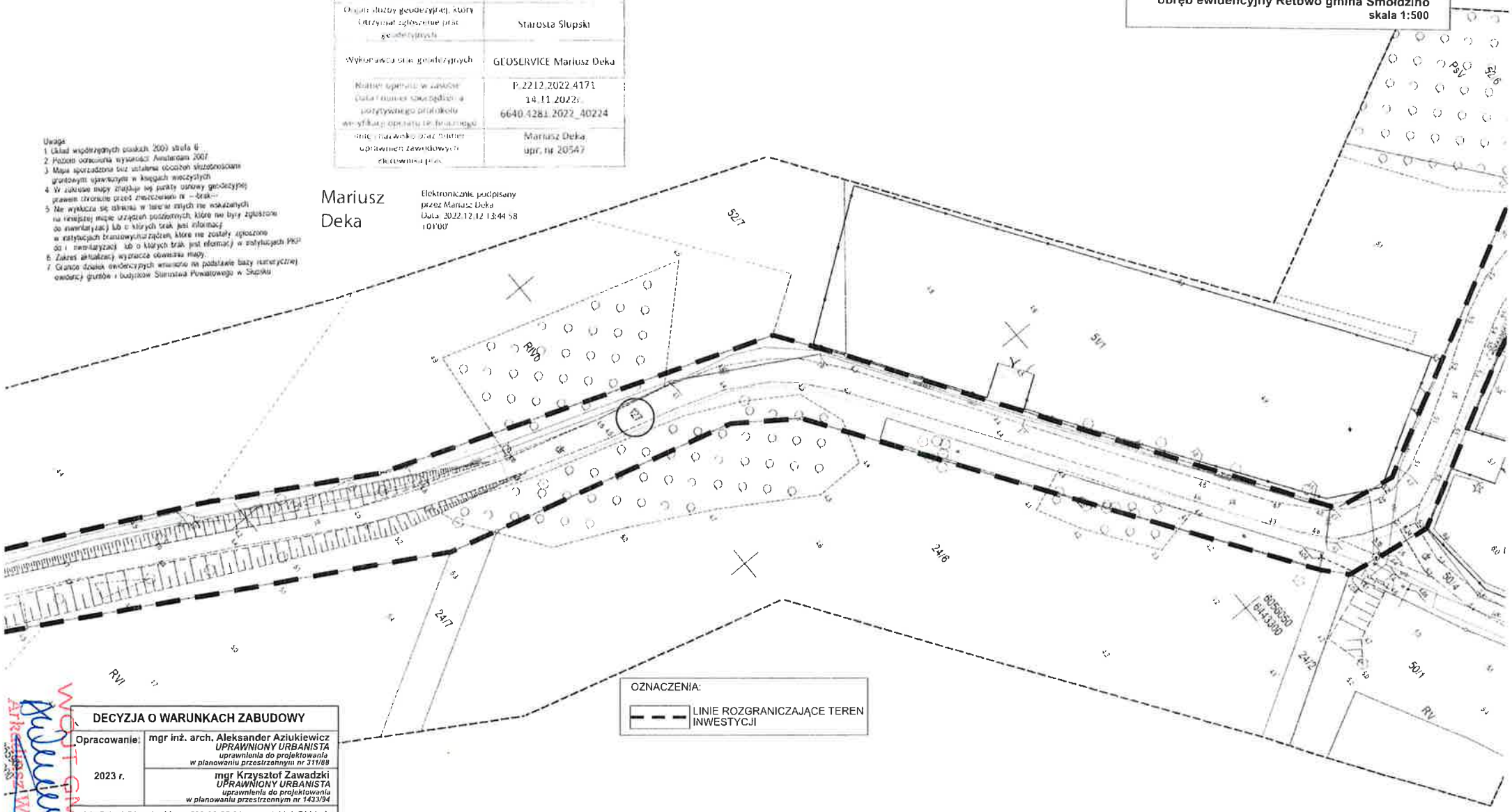
Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny, pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

| | |
|---|---|
| Identyfikator prac geodezyjnych | 6640.4281.2022 |
| Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych | Starosta Słupski |
| Wykonawca prac geodezyjnych | GEOSERVICE Mariusz Deka |
| Numer operatu w zakresie daty i numeru sporządzenia pozytywnego protokołu weryfikacji operatu technicznego | P.2212.2022.4171<br>14.11.2022r.<br>6640.4281.2022_40224 |
| Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych geodety prac | Mariusz Deka<br>upr. nr 20547 |

Mariusz Deka

Elektronicznie podpisany przez Mariusz Deka
Data: 2022.12.12 13:44:58 +01'00'

Uwagi
1. Układ współrzędnych płaskich 2000 strefa 6
2. Poziom odniesienia wysokości Amsterdam 2007
3. Mapa sporządzona bez ustalenia obszarów służebnościowych gruntowych uprawnionych w księgach wieczystych
4. W zakresie mapy znajdują się punkty osnowy geodezyjnej prawem chronione przed zniszczeniem nr – brak –
5. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłaszane do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych, urządzeń, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach PKP
6. Zakres aktualizacji wyznacza obwiednia mapy.
7. Granice działek ewidencyjnych wniesiono na podstawie bazy numerycznej ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Słupsku




OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

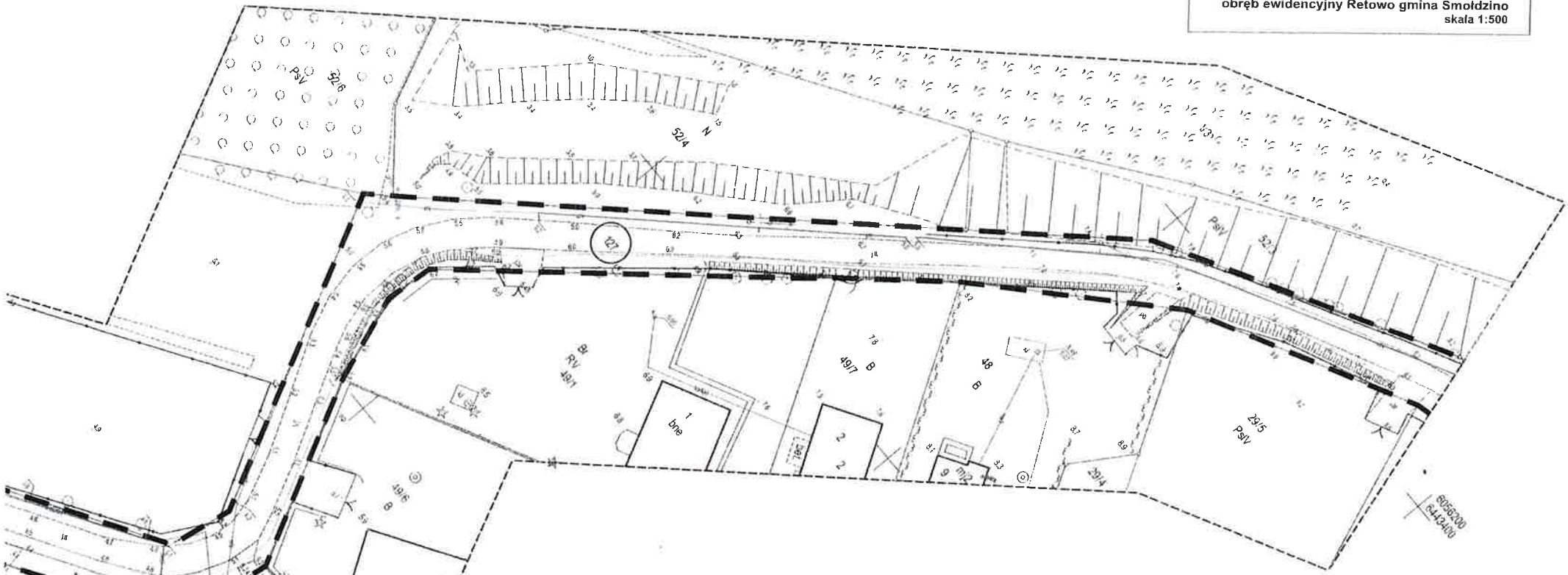
| | |
|---|---|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| 2023 r. | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1433/94* |

tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl

WOJT GAWNY
Arkadiusz Walach

**Załącznik graficzny Nr 6**
**do decyzji nr GK.III.6730, .2023**
**z dnia**

**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**
**skala 1:500**




OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

| | |
|---|---|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| 2023 r. | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1433/94* |

tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl

Arkadiusz Wójcik
WÓJT GMINY

*Załącznik nr 7.1*

# ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO USTALENIA WARUNKÓW DLA NOWEJ ZABUDOWY

## 1. Podstawa prawna:

*- art. 61 ust.1-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977),*
*- § 1-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zmianami).*

## 2. Ogólna charakterystyka:

| | |
|---|---|
| Obręb: | RETOWO |
| Wnioskodawca: | Rafał Gzylewski (adres w aktach sprawy), działający jako pełnomocnik Zarządu Dróg Powiatowych w Słupsku |
| Lokalizacja terenu: | obręb ewidencyjny Retowo działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139 |
| Planowane przedsięwzięcie: | - budowa drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo poprzez wykonanie drogi dla rowerów,<br>- budowa drogi dla rowerów o szerokości 3,5m (wraz z obustronnymi poboczami o szerokości 1,0m), o długości do około 1070mb,<br>- planowana inwestycja w ramach programu: „Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R10 i Wiślana Trasa Rowerowa R9-Partnerstwo Gminy Ustka"; planowany odcinek stanowi fragment drogi rowerowej R10 – Velo Baltica, która jest trasą wchodzącą w skład międzynarodowego szlaku EuroVelo 10 (trasa rowerowa R10) prowadzoną wokół Morza Bałtyckiego, |
| Charakter analizowanego obszaru | - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową gospodarczą,<br>- tereny rolne, lasy, drogi, rowy, |

## 3. Analiza możliwości spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

| Podstawa prawna | Analiza | Uwagi |
|---|---|---|
| Art. 61 ust. 1 pkt 1 | co najmniej jedna działka sąsiednia jest zabudowana w sposób umożliwiający kontynuację zabudowy i funkcji terenu | Nie dotyczy.<br>Projektowane przedsięwzięcie dotyczy planowanej inwestycji polegającej na budowie drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo poprzez wykonanie drogi dla rowerów.<br>Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), *„Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii".* |
| Art. 61 ust. 1 pkt 2 | teren ma dostęp do drogi publicznej | Warunek spełniony.<br>Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej powiatowej nr 1118G. |
| Art. 61 ust. 1 pkt 3 | teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej | Warunek spełniony.<br>a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,<br>b) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,<br>c) ogrzewanie – nie dotyczy,<br>d) zaopatrzenie w energię energetyczną – nie dotyczy, |

| | | |
|---|---|---|
| | wystarczającego dla zamierzenia budowlanego | e) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy,<br>f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo poprzez spadki poprzeczne drogi, |
| Art. 61 ust. 1 pkt 4 | Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nieleśne. | Warunek spełniony.<br>Teren objęty decyzją wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych - tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409. Działka nr 161/2 obr. Retowo o powierzchni 0,22 ha stanowi grunty dr; działka nr 127 obr. Retowo o powierzchni 1,22 ha stanowi grunty dr; działka nr 161/3 obr. Retowo o powierzchni 0,70 ha stanowi grunty dr; działka nr 139 obr. Retowo o powierzchni 0,10 ha stanowi grunty W. |
| Art. 61 ust. 1 pkt 5 | Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. | Warunek spełniony.<br>1) teren objęty decyzją nie jest objęty żadną z form ochrony środowiska kulturowego,<br>2) teren objęty decyzją położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego – wymagane jest uzyskanie uzgodnienia Dyrektora SPN,<br>3) planowane zamierzenie jest kwalifikowane na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; w szczególności planowana inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć określonych w §3 ust. 1 pkt. 62 w/w Rozporządzenia jako: „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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",<br>4) uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Wójta Gminy Smołdzino nr GK.I.6220.1.09.2023/KS/RŁ z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia określonego jako: „Budowa drogi powiatowej nr 1118G na odcinku Łódki-Retowo-Wysoka poprzez wykonanie drogi dla rowerów na działkach nr 161/2, 127, 161/3, 139 obręb Retowo i działce nr 34 obręb Wysoka gmina Smołdzino". Wydanie w/w decyzji zostało poprzedzone m.in. uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.84.2023.MaR z dnia 27 kwietnia 2023 r. |
| Art. 61 ust. 1 pkt 6 | Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:<br>a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o | Warunek spełniony.<br>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarach o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |

| | | |
|---|---|---|
| | przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,<br>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,<br>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. | |

4. Wnioski:

- w/w analiza pozwala stwierdzić, że są spełnione łącznie warunki wymienione w ustawie, umożliwiające wydanie decyzji warunkach zabudowy.

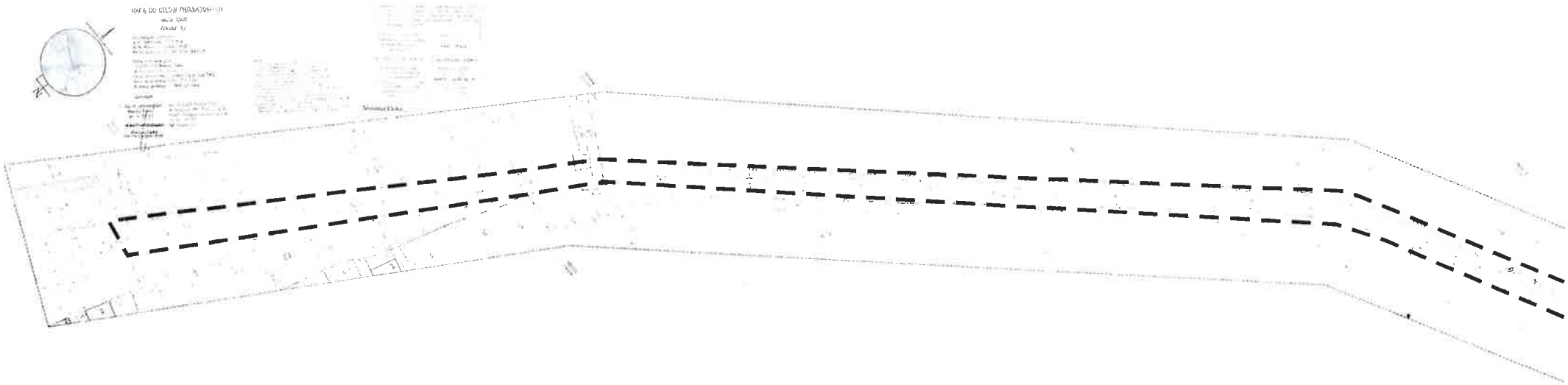
*Projekt decyzji sporządził:*
*- mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 311/88)*
*- mgr Krzysztof Zawadzki (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 1433/94).*

Załączniki graficzne na mapach 1:500 (Zał. 7.2, 7.3).

WÓJT GMINY
Arkadiusz Walach

**ANALIZA FUNKCJI**
**ORAZ CECH ZABUDOWY**
**I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
**w związku z wnioskiem o wydanie decyzji**
**o warunkach zabudowy**
**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**

**zał. 7.2**
**skala 1:500**
*(z pomniejszeniem do 35%)*



WÓJT GMINY
Andrzej Walach

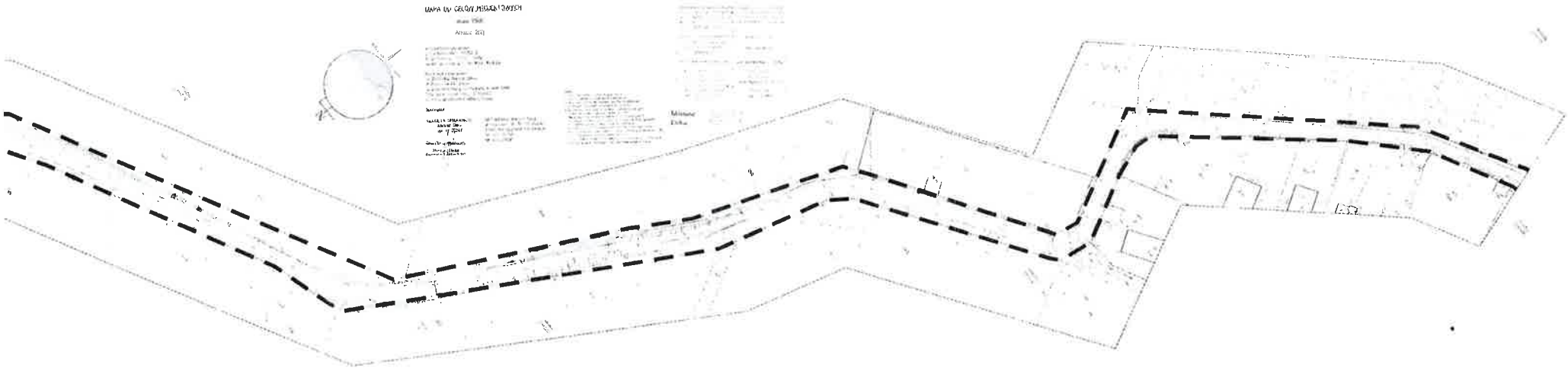
| DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY | |
|---|---|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| 2023 r. | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1433/94* |
| tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzkl_k@kkl.pl | |

# ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**w związku z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**
**działki nr 161/2, 127, 161/3 i 139**
**obręb ewidencyjny Retowo gmina Smołdzino**

**zał. 7.3**

**skala 1:500**
*(z pomniejszeniem do 35%)*



| DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY | |
|---|---|
| Opracowanie: 2023 r. | mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 311/88* |
| | mgr Krzysztof Zawadzki<br>*UPRAWNIONY URBANISTA*<br>*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 143/94* |
| tel.(0-59) 84-54-204 tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@kki.pl | |

WÓJT GMINY
Artur Walach