

Smoldzino, 24 sierpnia 2011r.

GR.III.6730⁴³.2011

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 53 ust. 4, pkt 6, pkt 8 pkt 9, 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 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008 r. Nr 123 poz. 803; Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227; Dz. U. z 2008 r. Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.: Dz. U. z 2001r. Nr 49 poz. 509; Dz. U. z 2002 r. Nr 113 poz. 984, Nr 169 poz. 1387, Nr 153 poz. 1271; Dz. U. z 2003 r. Nr 130 poz. 118, Nr 170, poz. 1660; Dz. U. z 2004 r. Nr 162 poz. 1692; Dz. U. z 2005 r. Nr 78 poz. 682, Nr 181 poz. 1524, Nr 64 poz. 565, Dz. U. z 2008 r. Nr 229 poz. 1539),
- § 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 Gminy Smoldzino z siedzibą przy ulicy Kościuszki 3, 76-214 Smoldzino

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia, polegającego na budowie punktu widokowego na działce nr 36/5 położonej w miejscowości Łokciowe, gmina Smoldzino

1. Rodzaj inwestycji:

Urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe – elementy małej architektury.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Zagospodarowanie terenu

- dojazd - z drogi publicznej – działki nr 36/5,
- ewentualne kolizje istniejących sieci należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej

- ustala się zagospodarowanie terenu elementami małej architektury tj. ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, wiaty, itp,
- dopuszcza się miejscowe utwardzenia terenu.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i

jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późn.zm.).

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej :

- **zaopatrzenie w energię elektryczną** – nie dotyczy,
- **zaopatrzenie w wodę** – nie dotyczy,
- **odprowadzenie ścieków** – nie dotyczy,
- **odprowadzenie wód opadowych** powierzchniowych na teren działki, bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich,
- **zaopatrzenie w ciepło** – nie dotyczy,
- **komunikacja kołowa** - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – działki nr 36/5; rejon lokalizacji zjazdu na działkę oznaczono na załączniku graficznym nr 2;
- ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne w miejscowości Bierkowo (gmina wiejska Słupsk), zgodnie z porozumieniem zawartym przez Gminę Smołdzino

Uwaga:

- ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od Zarządcy sieci.

5. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 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. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), 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* (tj.: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), tutejszy organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których 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. Nr 120, poz. 826).

- Planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj.: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

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 szczegółowych 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* (tj. : Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)

- 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. 47, poz. 281).

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. Nr 165, poz. 1359).

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

Działka nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (tj.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947) i tym samym obszar nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych. Wspomniana działka nie jest położona między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem.

7. Ustalenia dotyczące granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych uzyskano uzgodnienia i opinie:

-Słowińskiego Parku Narodowego (postanowienie nr SFP/ER/071-P/73/11 z dnia 18.08.2011r.),

-Starostwa Powiatowego (postanowienie nr 424/2011 z dnia 11.08.2011r.).

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 07.07.1994 r. *Prawo Budowlane* (tj.:Dz. U.z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.)
- Ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (tj.: Dz. U.z 2007r. Nr 19 poz.115)

- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj.: Dz. U.z 1999r. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.: Dz. U.z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

8. Termin ważności decyzji:

Niniejsza decyzja jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Granice opracowania pokazano na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Zamierzenie, dla którego ustala się warunki, zlokalizowane jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wydanie decyzji było możliwe, ze względu na stwierdzone, w sporządzonej analizie, łączne spełnienie niżej wymienionych warunków:

- istniejąca w sąsiedztwie zabudowa i zagospodarowanie pozwalają na określenie ustalanych warunków,
- teren ma dostęp z drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla realizacji zamierzenia,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Wójty Gminy w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Wójt Gminy stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę lub zaistnieje sprzeczność z planem zagospodarowania przestrzennego (w przypadku uchwalenia nowego), jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zamierzenie wymaga sporządzenia projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Słupsku.

WÓJT GMINY
mgr Lidia Olszewska

Otrzymują:

1. Gmina Smołdzino ul. Kościuszki 3, 76-214 Smołdzino

2. Wydział Architektoniczno-Budowlany Starostwa Powiatowego w Słupsku, 76-200 Słupsk, ul. Szarych Szeregów 14

3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słupsku, 76-200 Słupsk, ul. Szarych Szeregów 14

Projekt decyzji sporządziła

mgr inż. arch. Anna Oleksińska

Pomorska Okręgowa Izba Architektów

(PO/KK/019/02)

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

• **MIEJSCOWOŚĆ – Ł O K C I O W E**

- Wnioskodawca : Gmina Smóldzino;

• **TEREN OBJĘTY DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY :**

- **działka nr 36/5** położona w miejscowości Łokciowe, gmina Smóldzino;

• **CHARAKTER WNIOSKOWANEGO ZAMIERZENIA :**

– zagospodarowanie terenu elementami małej architektury;

• **WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:**

granice obszaru analizowanego pokazano na załączniku graficznym nr 2 do przedmiotowej decyzji;

Ze względu na charakter planowanej inwestycji stanowiącej oczywiste uzupełnienie zagospodarowania terenów wiejskich odstąpiono od szerszej analizy terenu w zakresie kontynuacji funkcji planowanej przez Wnioskodawcę inwestycji.

• **OBSŁUGA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:**

– działki posiadają dostęp do drogi publicznej – działki nr 36/5.

• **OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ :**

– istniejące uzbrojenie terenu z obszaru analizowanego z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

• **OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**

Działka przeznaczona pod inwestycję **działka nr 36/5** o pow. 1,94 ha jest ewidencyjnie terenem oznaczonym symbolem: **dr** - co zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) oznacza „**dr**” – **drogi** zatem zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.: Dz. U. z dnia 2 kwietnia 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) **przedmiotowa nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie w/w gruntów na cele nierolnicze w procedurze opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Analiza możliwości spełnienia warunków wymieniona w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała że:

1. teren ma dostęp do drogi publicznej,
2. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,

3. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ,
4. istniejąca zabudowa pozwala określić parametry techniczne dla zabudowy nowoprojektowanej,
5. decyzja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

Analiza powyższa pozwala stwierdzić, że zostaną spełnione łączne warunki wymienione w ustawie, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Anna Oleksińska
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
(PO/KK/019/02)

WÓJT GMINY
mgr Lidia Miller-Catier