

Smóldzino, 30 sierpnia 2011r.

GR.III.6730.44.2011

## 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 ze zmianami: 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zmianami: Dz. U. z 2001 r. 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 Smóldzino z siedzibą przy ulicy Kościuszki 3, 76-214  
Smóldzino

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**dla zamierzenia, polegającego na budowie stacji rowerowej na działce nr 23/12  
położonej w Smóldzinie, gmina Smóldzino**

### 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 15,
- 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, altany, itp,
- dopuszcza się miejscowe utwardzenia terenu,
- dopuszcza się wykonanie oświetlenia terenu objętego wnioskiem;

### 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 ze zmianami).*

#### 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** pow. na terenie 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 15; 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, ze zmianami), 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, vibracje, 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.), tut. 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 ze zmianami).

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 ze zmianami)

- 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 uzyskaniu uzgodnień i opinii:**

- Słowińskiego Parku Narodowego (postanowienie SFP/ER/071-P/74/11 z dnia 18.08.2011r.),
- Starostwa Powiatowego (postanowienie 421/2011 z dnia 11.08.2011r.),
- Zarządu Dróg Powiatowych 9opinia ZDP III 0720/126/2011 z dnia 18.08.2011r.).

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 ze zmianami)
- 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 ze zmianami)
- 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 ze zmianami)

#### 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 Wójta 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.



Otrzymują:

1. Adresat

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

4. UGa/a

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





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)

WÓJCIŃSKO  
  
mgr Lidia Orłowska-Gettler

