

GR.III.6730.11.2012

Smółdzino, 19... kwietnia 2012r.

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.),
- 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.),
- § 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 Smółdzino z siedzibą przy ulicy Kościuszki 3,
76-214 Smółdzino

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia, polegającego na budowie świetlicy wiejskiej na działce nr 22 położonej
w Żelazie, gmina Smółdzino

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa świetlicy wiejskiej.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

Zagospodarowanie terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z załącznikiem graficznym,
- dojazd - z drogi publicznej – działki nr 44 w ramach istniejącego zjazdu na drogę,
- ewentualne kolizje istniejących sieci należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- powierzchni zabudowy do 200m²,
- powierzchni biologicznie czynna min 50%.

Zasady kształtowania zabudowy

- geometria dachu budynku - dach dwuspadowy o spadku połaci od 30° do 45°, układ połaci dachowych symetryczny,
- pokrycie dachu dachówką lub inny materiał dachówko podobny,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 3,5 m,
- budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
- w przypadku dachów dwuspadowych dopuszcza się lokalizację okien w ścianach szczytowych projektowanej zabudowy,
- wysokość kalenicy budynku około 9,5 m,
- dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynku.

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.

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** - podłączenie planowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej - zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA - OPERATOR SA Oddział w Słupsku z siedzibą przy ul. Przemysłowej 114,
- **zaopatrzenie w wodę** - z sieci wiejskiej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci (*wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci wiejskiej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny*),
- **odprowadzenie ścieków** – do czasu wybudowania sieci wiejskiej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego,
- **odprowadzenie wód opadowych** - pow. na terenie działki, bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich,
- **zaopatrzenie w ciepło** - z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa,
- 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 Smóldzino.

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 2002r. 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 2008r. 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 2007r. 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 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (tj.: Dz. U. z 2008r. 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 2007r. 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 2008r. 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 2008r. 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 2002r. 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 2005r. 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 uzgodnienie:

- Słowińskiego Parku Narodowego w Smołdzinie (postanowienie z dnia 19.04.2012r.znak SFP/071-P/25/12/ER) z zachowaniem następujących uwarunkowań:

1)Ze względu na konieczność minimalizacji zewnętrznych zagrożeń dla przyrody parku (szczególnie siedlisk leśnych SPN),związanych z działalnością człowieka w otulinie parku, wnoszą o odsunięcie budynku od linii lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

2)Ze względu na ochronę walorów widokowych krajobrazu (związanych z ochroną warunków dla ekspozycji czynnej i biernej najbardziej atrakcyjnych widokowo krajobrazów, panoram, sylwet i widoków, korytarzy widokowych) wnoszą, aby aby dopuszczona była wyłącznie zabudowa parterowa, ewentualnie z poddaszem użytkowym.

3)Ze względu na bezpieczeństwo zmiany stosunków wodnych w trakcie realizacji inwestycji, na terenach SPN przyległych do inwestycji wnoszą o zastosowanie technologii posadowienia budowli nie obniżających poziom wód. Zakaz wszelkich działań powodujących na przyległych terenach parku zmiany stosunków wodnych.

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 07.07.1994r. 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 12.04.2002r., 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.

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy terenu powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

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.

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

WÓJT GMINY

mgr Lidia Włowska-Getler

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. UG a/a

załącznik nr 2 do decyzji GR.III.6730.11.2013

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

- **MIEJSCOWOŚĆ – ŻELAZO**
Wnioskodawca : Gmina Smołdzino;
- **TEREN OBJĘTY DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY :**
działka nr 22 położona w Żelazie, gmina Smołdzino;
- **CHARAKTER WNIOSKOWANEGO ZAMIERZENIA :**
budowa świetlicy wiejskiej;
- **WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:**
granice obszaru analizowanego pokazano na załączniku graficznym nr 1 do przedmiotowej decyzji;
- **CHARAKTER ANALIZOWANEGO OBSZARU :**
 - działka leży na terenie zurbanizowanym w miejscowości Żelazo,
 - teren objęty wnioskiem stanowi działka niezabudowana,
 - działki wchodzące w skład obszaru analizowanego to działki o numerze: 64/1 – zabudowana, działka o numerze – 44 – działka drogowa,
 - działka objęta analizą to działka utrzymana w charakterze zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - budynek objęty analizą to budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
 - dach budynku analizowanego dwu i wielospadowy,
 - kąt nachylenia dachu budynku około 30 do 45 stopni,
 - dach budynku mieszkalnego kryty dachówką,
 - wysokość budynku mieszkalnego około 9.0 m,
- **OBSŁUGA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:**
 - działka posiada dostęp do drogi publicznej – działki nr 44 w ramach istniejącego zjazdu na drogę.
- **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.), składające się z sieci wodociągowej i elektroenergetycznej jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- **OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**
Działka przeznaczona pod planowaną inwestycję oznaczona jako działka
 - **działka nr 22** o pow. 0,4264ha – Bz jest ewidencyjnie terenem oznaczonym symbolem: **Bz** - 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 „Bz” – teren **rekreacyjno-wypoczynkowy**, 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)

WÓJCI GMINY

mgr Lidia Orłowska-Getler