

GOR.6730.180.2021.MA

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt. 2; art. 53 ust. 4; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1, 4; art. 61 ust. 1; art. 63 ust. 2, 4; art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
2. art. 104; art. 106; art. 107; art. 109; art. 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami);
3. § 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);
4. § 3-9 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);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 października 2021 roku (uzupełnionego w dniu 09 grudnia 2021 roku)

o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 261/1, położonej w obrębie geodezyjnym **Pęplino**, gmina Ustka, polegającej na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z geodezyjnym wydzieleniem 38 działek budowlanych oraz drogi wewnętrznej, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu decyzji:

- **ze Starostą Słupskim** – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez okres dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji - uzgodnienie uznaje się za dokonane,
- **z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie** – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez okres dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji - uzgodnienie uznaje się za dokonane,

USTALAM

warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:**
 - 1) **funkcja inwestycji:** funkcja mieszkaniowa;
 - 2) **opis inwestycji:** budowa 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z geodezyjnym wydzieleniem 38 działek budowlanych oraz drogi wewnętrznej;
 - 3) **lokalizacja inwestycji:** działka ewidencyjna nr 261/1, położona w obrębie geodezyjnym Pęplino, gmina Ustka.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i parametrów zabudowy:

Na działce ewidencyjnej nr 261/1, o powierzchni 4,0450 ha, położonej w obrębie geodezyjnym Pęplino, gmina Ustka, ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

1) **Warunki kształtowania zabudowy (dotyczy pojedynczego budynku):** ustala się budowę 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z geodezyjnym wydzieleniem 38 działek budowlanych oraz drogi wewnętrznej:

a) ustalenia dla budynku mieszkalnego:

- szerokość elewacji frontowej budynku – **od 4 m do 18 m**, z analizy średnia szerokość 11,4 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 6. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 – dz. nr: 180, 258, 259/1, 85: 16 m, dz. nr 263/3: 20 m),
- maksymalna wysokość cokołu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu posadzki parteru) – **0,5 m**,
- wysokość głównej kalenicy – **od 5 m do 9 m**, do II kondygnacji naziemnych (parter + poddasze użytkowe lub nieużytkowe),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona do okapu) – **od 2,5 m do 4 m**, z analizy średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to 3,2 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1),
- rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – dach dwu lub wielospadowy, symetryczny lub niesymetryczny, o kącie nachylenia połaci **od 25° do 50°**, nad przybudowanym garażem dopuszcza się dach jednospadowy,
- pokrycie dachu: dachówka, inny materiał dachówko podobny,
- zalecane kolory pokrycia dachowego: w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- usytuowanie – **prostopadle, równolegle** do frontu działki,

b) zasady podziału działki:

- podział działki nr 261/1 polega na wydzieleniu 38 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz drogi wewnętrznej,
- przy podziale powierzchnia pojedynczej działki nie mniejsza niż 0,08 ha, a powierzchnia biologicznie czynna na wydzielonej działce minimum 60 %,
- przy podziale szerokość drogi wewnętrznej minimum 8 m;

2) **Ustalenia ogólne:**

- a) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami),
- b) powierzchnie utwardzone na przedmiotowym terenie należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu,
- c) projekty sieci i obiektów infrastruktury technicznej powinny uwzględniać istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu, w tym zachowanie wymaganych przepisami odległości od innych sieci uzbrojenia podziemnego.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego, w tym wskaźniki urbanistyczne:

- 1) linie rozgraniczające teren inwestycji nie pokrywają się z granicami działki nr ew. gr. 261/1, obręb Pęplino, gmina Ustka. Pod inwestycję przeznaczone jest 3,9567 ha na gruntach „RIVa”, „RIVb” (według załącznika graficznego teren działki nr 1), na których planowana jest inwestycja. Pozostała część działki („W-PsIII” - 0,0883 ha) zostaje w dotychczasowym użytkowaniu (według załącznika graficznego teren działki nr 2). Przy czym zgodnie z wnioskiem inwestora zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nie przekroczy 2 ha;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy drogi wewnętrznej, powstałej w wyniku podziału, wynoszącą 5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3;
- 3) usytuowanie budynków – odległości od granic z sąsiednimi działkami winny uwzględniać przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami);
- 4) powierzchnia zabudowy – **do 20,2 %** powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, z analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy to 11,7 %, w obr. „B” i „Br” to 20,2 % (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1);
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – **min. 60 %** powierzchni działki powstałej w wyniku podziału.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka nr 261/1 nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody;
- 2) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zmianami);
- 3) inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami);
- 4) inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki;
- 5) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu 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);

- 6) działka ew. nr 261/1, obręb geodezyjny Pęplino, gmina Ustka, o powierzchni 4,0450 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „RIVa”, „RIVb”, „W-PsIII” – co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zmianami) oznacza: *RIVa, RIVb – grunty orne IV klasy bonitacyjnej, W-PsIII – rowy na pastwiskach III klasy bonitacyjnej. Realizacja inwestycji w liniach rozgraniczających, poza W-PSIII, które pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.* W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianami), grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 7) powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich;
 - 8) dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. O ile będą wymagane, należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne oraz uzgodnienia i stanowiska odpowiednich jednostek PGW WP.
5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
- 1) działka, której dotyczy wnioski, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami);
 - 2) planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;
 - 3) w przypadku odnalezienia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami).
6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) **dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi publicznej, powiatowej, utwardzonej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 181, poprzez działkę nr 261/4 (współwłasność), pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, poprzez projektowany zjazd, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi;
 - 2) miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 261/1;
 - 3) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni dróg w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

Uwaga:

W przypadku konieczności przebudowy drogi związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zmianami). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

- 4) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- 5) **zaopatrzenie w wodę** – docelowo z sieci wodociągowej (po jej rozbudowie) na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86, zgodnie z umową nr 16/2021 z dnia 10 września 2021 r. zawartą z Gminą Ustka (wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci wiejskiej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny);
- 6) **odprowadzenie ścieków** – docelowo do sieci kanalizacyjnej (po jej rozbudowie) na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86, zgodnie z umową nr 16/2021 z dnia 10 września 2021 r. zawartą z Gminą Ustka (wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci wiejskiej kanalizacyjnej Inwestor wykona na koszt własny);
- 7) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- 8) **odprowadzenie wód opadowych** – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor musi okazać się wykonanym przez uprawnioną osobę 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, dopuszcza się tymczasowo odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych zlokalizowanych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem. 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 niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno-prawne;
- 9) **usuwanie odpadów** – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną w gminie deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W myśl ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zmianami) właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Wójta Gminy Ustka 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.

Uwaga: Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami), w normach i innych przepisach szczególnych;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy, jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
 - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
 - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
 - e) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - f) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zmianami) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zmianami) – przedmiotowa działka nie leży na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka;
- 3) ochrona przed powodzią – działka nie jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zmianami);
- 4) działka nr 261/1, położona w obrębie geodezyjnym Pęplino w gminie Ustka, przylega do rzeki Pogorzeliczki (działka nr 170) stanowiącej publiczne śródlądowe wody powierzchniowe.

Zgodnie z art. 233 ust. 1 ustawy Prawo wodne właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz zgodnie z art. 233 ust. 2 ww. ustawy właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechny korzystaniem jest zobowiązany zapewnić dostęp do wód w sposób umożliwiający to korzystanie. Ponadto zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne zakazuje się grodzić nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód

powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

- 5) wnioskowany teren w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka znajduje się o obszarze oddziaływania projektowanych elektrowni wiatrowych.

9. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 ze zmianami). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Słupsku. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju, w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na odstępstwo;
- 2) projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zmianami) oraz z normami i innymi przepisami szczególnymi;
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) i na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanych działkach.

UZASADNIENIE

W dniu 15 października 2021 roku (uzupełniony w dniu 09 grudnia 2021 roku) do tutejszego organu wpłynął wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z geodezyjnym wydzieleniem 38 działek budowlanych oraz drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej nr 261/1, położonej w obrębie geodezyjnym **Pęplino**, gmina Ustka.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *„co najmniej 1 działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na 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;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

- 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
 - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o które mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o 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,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.*

Działając na podstawie przepisów Rozporządzenia 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. 2003 r. Nr 164, poz. 1589), a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1588), tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na spełniającej postawione obowiązującymi przepisami wymogi kopii mapy załączonej, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Ze względu na szeroki front działki oraz zakres mapy wyznaczono obszar analizowany do 200 m w każdą ze stron działki nr 261/1.

Dokonana analiza na tak wyznaczonym obszarze pozwoliła stwierdzić, że działka ew. nr 261/1, położona w obrębie geodezyjnym Pęplino, gmina Ustka, spełnia wymagane warunki i może być zabudowana zgodnie z wnioskiem inwestora, zaś zakres 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. 2003 r. Nr 164, poz. 1589), a także w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Z uwagi na ekonomikę postępowania administracyjnego (format A0) kopii wielkoformatowych załączników do decyzji i załączników do analizy, załączniki graficzne załącza się do egzemplarza wysyłanego do wnioskodawcy, natomiast dla pozostałych stron postępowania załączniki graficzne pozostawia się w aktach sprawy do wglądu

W toku przeprowadzonej procedury administracyjnej nie wpłynęły zastrzeżenia stron powiadomionych o podjęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Przed wydaniem decyzji strony postępowania zawiadomiono zgodnie z art. 10 K.p.a. o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszeniu żądań. Żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie nie wpłynęły.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

DECYZJA NINIEJSZA STAŁA
SIĘ OSTATECZNĄ
19.04.2022r.
mgr Karolina Maciejczyk



WÓJTA
Jacek-Jolita Wska

POUCZENIE

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
 - d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Ustka.
3. Na podstawie art. 127a K.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Ustka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto poucza się, że w myśl art. 130 § 4 K.p.a. 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.

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

Nr 1 – analiza do decyzji o warunkach zabudowy;

Nr 2 – załącznik graficzny do analizy na mapie w skali 1:1000;

Nr 3 – załącznik graficzny do decyzji na mapie w skali 1:1000.



URZĄD GMINY USTKA

Tel. 059/815 24 00 fax 059/814 42 57 www.ustka.ug.gov.pl

Sporządziła: Monika Adamska telefon: 059 815 24 33 e-mail: m.adamska@ustka.ug.gov.pl

A N A L I Z A

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Podstawa prawna:

Podstawę sporządzenia niniejszej analizy stanowi § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w zw. z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Analiza sporządzana w związku ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z geodezyjnym wydzieleniem 38 działek budowlanych oraz drogi wewnętrznej.

2. Stan prawny:

- a) działka ew. nr 261/1, położona w obrębie geodezyjnym Pęplino (gmina Ustka), stanowi własność
- b) dla działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c) dla działki brak jest obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy.

3. Granice obszaru objętego analizą:

- a) zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1588), obszar analizy wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, kopii mapy katastralnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać. Tak określony obszar wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Zgodnie z definicją legalną zawartą w § 2 ust. 5. ww. rozporządzenia, front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- b) działka będąca przedmiotem wniosku posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej, utwardzonej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 181, poprzez działkę nr 261/4 (współwłasność) pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, poprzez projektowany zjazd, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi. Wobec powyższego front działki nr 261/1 stanowi południową granicę oznaczoną na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami F-C, tj. wynosi szerokość

ok. 93 m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi zatem 279 m. Zgodnie z obowiązującymi przepisami obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Ze względu na szeroki front działki oraz zakres mapy wyznaczono obszar analizowany do 200 m w każdą ze stron działki nr 261/1,

- c) granice obszaru analizowanego na załączniku graficznym do niniejszej analizy oznaczono cyframi rzymskimi I, II, III, IV, V, VI, natomiast granice terenu inwestycji oznaczono literami A, B, C, D, E, F.

4. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

L.p.	Nr działki	Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Ilość kondygnacji nadziemnych	Układ połaci i kąt nachylenia
							Kierunek głównej kalenicy
1	247(cz), 248, 249, 246/2, 246/3, 246/4(cz), 245(cz), 244(cz), 243/2(cz), 250/1, 250/2, 250/3, 250/5, 250/6, 250/7, 250/4, 251, 253/1, 253/4, 254/2, 255/1, 256/2, 259/4, 260/9, 261/3, 262/2, 263/4, 260/7, 86/1, 86/10(cz), 107/6(cz), 109/2(cz), 258, 260/8, 264/2, 264/3, 264/4, 263/1, 265/8, 265/7, 265/6, 265/5, 266/2(cz)	teren rolny	-	-	-	-	-

2	181(cz), 87(cz), 264/5, 107/3, 182, 183/2(cz), 259/2, 112(cz)	drogi	-	-	-	-	-
3	170	woda płynąca	-	-	-	-	-
4	252	zabudowa usługowa	ok. 7 %	budynek usługowy - ok. 7 m	ok. 3 m	1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 20°, dach jednospadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
5	253/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6,8 % w obr. „B” ok. 16,7 %	budynek mieszkalny - ok. 12 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 3,5 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
6	254/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 2 % w obr. „B” ok. 8,1 %	budynek mieszkalny - ok. 8 m	ok. 5 m	2 kalenica ok. 8 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
7	254/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 23,2 % w obr. „B” ok. 49,7 %	budynek mieszkalny -ok. 8 m	ok. 5 m	2 kalenica ok. 8 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy + jednospadowy nad dobudówką, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
8	255/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 4 % w obr. „B” ok. 14,6 %	budynek mieszkalny - ok. 7 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 3,5 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
9	255/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 24,8 %	budynek mieszkalny - ok. 7 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 3 m ok. 4 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 9 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
10	256/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 11,6 %	budynek mieszkalny - ok. 14 m	ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
11	257	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 4,6% w obr. „B” ok. 24,1%	budynek mieszkalny - ok. 8 m budynek gospodarczy - ok. 13 m	ok. 2,5 m ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 8 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy + jednospadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej

12	260/10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 2,9 % w obr. „B” ok. 15,5%	budynek mieszkalny - ok. 10 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 4 m ok. 2,5 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 4 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
13	180(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 20 % w obr. „Br” ok. 24,8 %	budynek mieszkalny - ok. 16 m budynki gospodarcze - ok. 18 m, 6 m, 19 m, 5 m	ok. 3,5 m ok. 3 m, 3,5 m, 4 m, 2,5 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 9 m, 5 m, 7 m, 3,5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 15° do 50°, dach dwuspadowy i jednospadowy, kalenica budynku równoległa, prostopadła, pod kątem do drogi publicznej
14	258	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6 % w obr. „B” ok. 21,1 %	budynek mieszkalny - ok. 16 m budynek gospodarczy - ok. 17 m	ok. 2,5 m ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 10 m	kąt połaci ok. 50°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
15	259/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 30,5 %	budynek mieszkalny - ok. 16 m budynek gospodarczy - ok. 16 m, 5 m	ok. 2,5 m ok. 4 m, 4 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 8 m, 4,5 m	kąt połaci ok. 50°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 10° do 45°, dach jedno i dwuspadowy, symetryczny, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
16	260/11	zabudowa zagrodowa	ok. 26,3 %	budynek mieszkalny - ok. 8 m budynek gospodarczy - ok. 7 m	ok. 3,5 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 7 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
17	260/12	zabudowa zagrodowa	ok. 29,5 %	budynek mieszkalny - ok. 13,5 m budynek gospodarczy - ok. 16 m	ok. 3,5 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 7 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
18	261/3	zabudowa zagrodowa	ok. 6,2 % w obr. „Br” ok. 24,5 %	budynek mieszkalny - ok. 13 m budynki gospodarcze - ok. 15 m, 7 m, 7 m	ok. 3 m ok. 4 m, 5 m, 4,5 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 6 m, 10 m, 8 m	kąt połaci ok. 50°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 15° do 50°, dach jedno i dwuspadowy, symetryczny i niesymetryczny, kalenica

							budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
19	262/1	zabudowa zagrodowa	ok. 10,8 %	budynek mieszkalny - ok. 10 m budynek gospodarczy - ok. 8 m	ok. 3 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 4 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 15°, dach jednospadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
20	263/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 16 %	budynek mieszkalny - ok. 20 m budynki gospodarcze - ok. 10 m, 4 m	ok. 3 m ok. 4 m, 3 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 6 m, 5 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy + jednospadowy nad dobudówką, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 15° do 40°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
21	265/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 12 % w obr. „Br” ok. 17,8 %	budynek mieszkalny - ok. 10,5 m budynki gospodarcze - ok. 17 m, 6 m	ok. 3 m ok. 3 m, -	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 7 m, 3 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, płaski, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
22	266/1(cz)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 0,45 % w obr. „B” - ok. 24,1 %	budynek mieszkalny - ok. 7 m budynek gospodarczy - ok. 7 m	ok. 3 m ok. 4 m	2 kalenica ok. 5 m 1 kalenica ok. 6 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci ok. 25°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
23	113/1(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 2,5 % w obr. „Br” ok. 10,8 %	budynek mieszkalny - ok. 13 m budynki gospodarcze - ok. 4 m, 3 m	ok. 3 m ok. 4 m, 3 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 7 m, 5 m	kąt połaci ok. 30°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
24	111(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 2 %, w obr. „Br” ok. 38,1 %	budynek mieszkalny - ok. 4 m budynki gospodarcze - ok. 11 m, 7 m	ok. 3 m ok. 4 m, 2,5 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 10 m, 4 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 30° do 45°, dach jedno i dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła, równoległa do drogi publicznej
25	110(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 7 % w obr. „Br” ok. 31,1 %	budynek mieszkalny - ok. 14 m	ok. 3 m	2 kalenica ok. 9 m 1	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej

				budynki gospodarcze - ok. 4 m, 10 m, 4 m, 3 m	ok. 3 m, 3 m, 2,5 m, -	kalenica ok. 5 m, 6 m, 4 m, 3 m	kąt połaci od 30° do 45°, dach płaski, jedno i dwuspadowy, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
26	109/1	zabudowa zagrodowa	ok. 12 %	budynek mieszkalny - ok. 12 m budynek gospodarczy - ok. 4 m	ok. 2,5 m ok. 2,5 m	2 kalenica ok. 5,5 m 1 kalenica ok. 3,5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 30°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
27	108/1(cz)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 13 %	budynek mieszkalny - ok. 12 m budynki gospodarcze - ok. 19 m, 6 m	ok. 3 m ok. 3 m, -	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 6 m, 4 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy, niesymetryczny, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, płaski, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
28	107/7	zabudowa zagrodowa	ok. 14,5 % w obr. „Br” ok. 16,7 %	budynek mieszkalny - ok. 12 m budynki gospodarcze - ok. 6 m	ok. 2,5 m ok. 4 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 8 m	kąt połaci ok. 50°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
29	105(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 18,1 % w obr. „Br” ok. 20 %	budynek mieszkalny - ok. 9 m budynek gospodarczy - ok. 12 m	ok. 3 m ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 7 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 50°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
30	85(cz)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 2,9 % w obr. „B” ok. 4,9 %	budynek mieszkalny - ok. 16 m	ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 7 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
Wnioski		Funkcje	Średni wskaźnik	Średnia szerokość	Średnie wysokości	Cecha dominująca	
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, rolne, komunikacyjne, woda płynąca	ok. 11,7 % w obr. „B”, „Br” ok. 20,2 %	budynek mieszkalny – ok. 11,4 m budynek gospodarczy – ok. 8,9 m budynek usługowy – ok. 7 m	ok. 3,2 m ok. 3,4 m ok. 3 m	dla budynków mieszkalnych kąt połaci od 25° do 50°, dachy dwu i wielospadowe, symetryczne i niesymetryczne + nad dobudówką jednopadowe dla budynków gospodarczych kąt połaci od 10° do 50°, dachy płaskie, jedno i dwuspadowe, symetryczne i niesymetryczne dla budynków usługowych kąt połaci ok. 20°, dachy jednopadowe	

					kalenica budynku mieszkalnego - ok. 7,3 m kalenica budynku gospodarczego - ok. 5,9 m kalenica budynku usługowego - ok. 5 m kalenica równoległa, prostopadła, pod kątem do frontu działki
--	--	--	--	--	--

Wnioski z tabeli powyżej wynikają z uśrednionych wartości wyliczonych dla nieruchomości znajdujących się w obszarze analizy i dotyczą one funkcji, powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, ilości kondygnacji oraz układu połaci dachowych. Stanowią one podstawę do ustalenia funkcji oraz parametrów określających warunki kształtowania projektowanej zabudowy.

5. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- a) dostęp do drogi publicznej: dojazd do działki z drogi publicznej – powiatowej, utwardzonej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 181, poprzez działkę nr 261/4 (współwłasność), pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, poprzez projektowany zjazd, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi,
- b) miejsce postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 261/1,
- c) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni dróg w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

6. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przedstawionego we wniosku.

7. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

Działka ew. nr 261/1, obręb geodezyjny Pęplino, gmina Ustka, o powierzchni 4,0450 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „RIVa”, „RIVb”, „W-PsIII” – co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zmianami) oznacza: *RIVa, RIVb – grunty orne IV klasy bonitacyjnej, W-PsIII – rowy na pastwiskach III klasy bonitacyjnej. Realizacja inwestycji w liniach rozgraniczających, poza W-PSIII, które pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.* W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianami), grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

8. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- a) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zmianami) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych,
- b) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zmianami),
- c) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zmianami) – przedmiotowa działka nie leży na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka,
- d) ochrona przed powodzią – działka nie jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zmianami),
- e) działka nr 261/1 położona w obrębie geodezyjnym Pęplino w gminie Ustka przylega do rzeki Pogorzeliczki (działka nr 170) stanowiącej publiczne śródlądowe wody powierzchniowe,
- f) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu 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),
- g) działka nr 261/1 nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody,
- h) działka, której dotyczy wniosek, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami),
- i) wnioskowany teren w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka znajduje się o obszarze oddziaływania projektowanych elektrowni wiatrowych.

WYNIKI ANALIZY

Analiza wykazała, że inwestycja projektowana na działce ew. nr 261/1, położonej w obrębie geodezyjnym Pęplino, gmina Ustka, spełnia wymagania postawione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., tj.:

- 1) *co najmniej 1 działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na 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 – warunek spełniony;*

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony**;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony**;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów – **warunek spełniony**;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony**, bowiem żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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 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 – **warunek spełniony**,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – **warunek spełniony**,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

Ponadto przeprowadzona analiza pozwoliła określić obowiązujące nw. średnie parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy (dla pojedynczego budynku), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. poz. 1588):

- 1) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: **do 20,2 %** powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, z analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy to 11,7 %, w obr. „B” i „Br” to 20,2 % (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1);
- 2) szerokość elewacji frontowej: **od 4 m do 18 m**, z analizy średnia szerokość 11,4 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 6. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 – dz. nr: 180, 258, 259/1, 85: 16 m, dz. nr 263/3: 20 m);
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do okapu: **od 2,5 m do 4 m**, z analizy średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to 3,2 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to

- z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1);
- 4) wysokość głównej kalenicy: **od 5 m do 9 m**, do II kondygnacji naziemnych (parter + poddasze użytkowe lub nieużytkowe);
 - 5) geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych: **od 25° do 50°**,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwu lub wielospadowy, symetryczny lub niesymetryczny, nad przybudowanym garażem dopuszcza się dach jednospadowy,
 - c) usytuowanie: **równoległe, prostopadłe** do frontu działki.

Zalecenia dodatkowe:

- 1) maksymalna wysokość cokołu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu posadzki parteru) – **0,5 m**,
- 2) pokrycie dachu: dachówka, inny materiał dachówko podobny,
- 3) zalecane kolory pokrycia dachowego: w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.

Opracowała: Alicja Markowska
uprawniony projektant w zakresie
urbanistyki i planowania przestrzennego
upr. Nr 117/POOKK/IV/2016

WOST
mgr Anna Kuczyńska-Jurkowska

