

GB.6730.73.2017

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 1, 3, 4, 5, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z dnia 13 maja 2016 r. - Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);
- art. 104, 106, 107, 109, 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 23 ze zmianami);
- § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
- § 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 z dnia 13 kwietnia 2017 r. Pana Piotra Drapała zam. ul. Kulczyńskiego 7a/47, 76-200 Słupsk, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – podział działki nr 138/3, obr. Strzelinko, gmina Słupsk pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z wydzieleniem drogi wewnętrznej oraz budowa domów jednorodzinnych wolnostojących, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu projektu decyzji:

- ze Starostą Słupskim – postanowienie nr 262/2017 z dnia 19 maja 2017 roku,
- w zakresie uzgodnień sieci wodociągowej - opinia z dnia 11 maja 2017 roku,
- w zakresie uzgodnień sieci kanalizacyjnej - opinia z dnia 11 maja 2017 roku,
- z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku- opinia nr MW.M10-6006/45/2017 z dnia 15 maja 2017 roku.

USTALAM warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - podział działki nr 138/3 obr. Strzelinko, gm. Słupsk pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wraz z wydzieleniem drogi wewnętrznej oraz budowa domów jednorodzinnych wolnostojących.

2. Położenie terenu inwestycji:

Działka położona jest na obrzeżach części zainwestowanego obszaru miejscowości Strzelinko, gmina Słupsk, w rejonie zabudowy mieszkaniowej. Wnioskowana działka przylega do drogi gminnej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- a) na działce nr 138/3 obr. Strzelinko, gm. Słupsk, o powierzchni 3,935 ha ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona jako nieprzekraczalną wg załącznika graficznego – linia zabudowy nieprzekraczalna 6.0 m od drogi gminnej, pozostałe linie zabudowy muszą uwzględniać przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z

dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zmianami),

- podstawę zabudowy stanowi budynek mieszkalny pojedynczy wolnostojący z garażem wbudowanym lub przybudowanym lub wolnostojącym,
- powierzchnia zabudowy – max 20%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%;
- poziom posadowienia max 50 cm nad poziomem terenu, w najwyższym punkcie usytuowania budynku,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – nie mniej niż 8,0 m,
- wysokość budynku mieszkalnego – do II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe),
- wysokość głównej kalenicy budynku mieszkalnego – do 9,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzona do okapu) – do 4,5 m;
- rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – dach stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20° - 50°, usytuowanie budynku mieszkalnego – kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do frontu działki

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.

Warunki kształtowania podziału:

- dopuszcza się podział działek polegający na wydzieleniu działek przeznaczonych pod zabudowę oraz działkę pełniącą funkcję drogi wewnętrznej;
- minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku podziału około 1000m² – powyższe ustalenie nie dotyczy działek pełniących funkcję drogi wewnętrznej oraz terenu leśnego;
- działka pełniąca funkcję drogi wewnętrznej o szerokości min 5.0m (łącznie z dz. nr 138/1 - 10,0m)
- projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zmianami);

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, krajobrazu kulturowego:

- a) działka nr 138/3 nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody;
- b) Wskazana we wniosku inwestycja spełnia ustalenia ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zabudowa nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy, – 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

- c) Planowana powierzchnia przeznaczona dla całej inwestycji do przekształceń wynosi 1,8364 ha, nie przekracza 2,0 ha
- d) w zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2017 r., poz. 60 ze zm.) oraz przepisy obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy;
- e) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- f) działka nr 138/3 o powierzchni 3,9257 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako RIVa, RIVb, PsIV. Realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2016r., poz. 904 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Działka, której dotyczy wniosek, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014r., poz. 1446 ze zmianami),

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) energia elektryczna – zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Słupsku z siedzibą przy ul. Przemysłowej 114;
- b) Sytuowanie projektowanego zainwestowania powinno zapewniać zachowanie normatywnych odległości od granic działek sąsiednich (§ 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W szczególności należy zachować odległość zabudowy od granicy z działkami sąsiednimi 4m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi) oraz 3m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych).
- c) zaopatrzenie w wodę – na podstawie warunków uzyskanych od Zarządcy Sieci (*wszelkie prace związane z podłączeniem się do sieci wiejskiej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny*) oraz umowy nr 20/2017 z dnia 10 maja 2017 roku zawartą pomiędzy Panem Piotrem Drapała, zam. ul. Kulczyńskiego 7A/47, 76-200 Słupsk a Zakładem Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach Sp. z o.o., Jezierzycy, ul. Kolejowa 5, 76-200 Słupsk w sprawie możliwości uzbrojenia terenu w urządzenia wodociągowe.
- d) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, (*wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci wiejskiej kanalizacji sanitarnej Inwestor wykona na koszt własny*) oraz umowy nr 91/2017 z dnia 25 maja 2017 roku zawartą pomiędzy Panem Piotrem Drapała, zam. ul. Kulczyńskiego 7A/47, 76-200 Słupsk a Gminą Słupsk, ul. Sportowa 34, 76-200 Słupsk w sprawie możliwości uzbrojenia terenu w urządzenia wodociągowe,
- e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- f) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor musi okazać się wykonanym przez uprawnionego geologa 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, uniemożliwiających powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, zastosowanie studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych.** 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 bu-

dowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób nie zakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno prawne.

Ewentualne kolizje sieci Inwestor winien eliminować za zgoda i na warunkach gestorów sieci staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy

- g) usuwanie odpadów – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne w miejscowości Bierkowo (gmina Słupsk),

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

dojazd do drogi publicznej, zlokalizowanej na działce nr 141/2 będącej własnością gminy; ze względu na zły stan techniczny drogi gminnej Inwestor na koszt własny wykona prace związane z utwardzeniem nawierzchni.

8 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. z 2017, poz. 459, 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 17 lipca 2017 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. , poz. 1422, 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, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie

Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2017 r. , poz. 519 ze zm.), tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której 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* (jedn. tekst : Dz. U. z 2017 r., poz. 519 ze 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* (jedn. tekst : Dz. U. z 2017 r. , poz. 519 ze 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).

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i zagrożonych powodzią):

-ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1131 ze zm.) – działki nie leżą w sąsiedztwie terenów górniczych;

-ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r.. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1131 ze zm.) – przedmiotowe działki nie leżą na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;

-ochrona przed powodzią – teren, na którym ma być zrealizowana inwestycja nie jest zagrożony powodzią (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* – Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.)

10. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie lub wynikające z przepisów odrębnych:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zmianami);
- Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zmianami);
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2016 poz. 124);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015 poz. 1422);
- żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

UZASADNIENIE

Dnia 13 kwietnia 2017r. Pana Piotr Drapała zam. ul. Kulczyńskiego 7a/47, 76-200 Słupsk, wystąpił w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – podział działki nr 138/3 obr. Strzelinko, gmina Słupsk pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wraz z wydzielaniem drogi wewnętrznej oraz budowa domów jednorodzinnych wolnostojących. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 353 ze zm.).

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione 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,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

W trakcie analizy stwierdzono, że działka nr 138/3, obr. Strzelinko, gm.Słupsk, spełnia wymagane warunki i mogą być zabudowana zgodnie z wnioskiem Inwestora. Na podstawie analizy cech, parametrów i wskaźników zabudowy, istniejącej w analizowanym obszarze, określono cechy, parametry oraz wskaźniki dla nowej zabudowy. Sposób wyznaczenia tych wartości opisano w wyniku analizy, który jest załącznikiem do niniejszej decyzji.

Zakres niniejszej 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. Nr 164, poz.1589 z 2003 r.) a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1588).

W wyniku postępowania administracyjnego nie wpłynęły zastrzeżenia stron powiadomionych o podjęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji j/w na dz. nr 138/3 obr. Strzelinko, gm. Słupsk.

Poniżej zawarto wyjaśnienia pojęć użytych w tekście decyzji:

- **wysokość zabudowy** – wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- **wysokość głównej kalenicy** – pionowy wymiar budynku liczony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy budynku,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – pionowy wymiar budynku, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu dachu,
- **nieprzekraczalna linia zabudowy** oznacza granicę dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz wykuszy, werand, balkonów i niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m,
- **powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej lub terenie oznaczonym liniami rozgraniczającymi inwestycji, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **powierzchnia zabudowy** – wyrażona w procentach określa stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej lub terenu określonego liniami rozgraniczającymi inwestycji,
- **ład przestrzenny** – rozumiany jest jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe, oraz kompozycyjno – estetyczne,
- **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu,
- **główna kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku.

POUCZENIE:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

opracowała Mariola Rosa:
architekt wpisany na listę izby samorządu zawodowego

architektów pod nr421

Załączniki:

1. mapa w skali 1:1000,
2. analiza wraz z jej wynikami.

Otrzymują strony postępowania:

1. p. Piotr Drapała

Do wiadomości:

1. Wydział Architektoniczno - Budowlany Starostwa Powiatowego w Słupsku
2. Zakład Gospodarki Komunalnej Jezierzycze Sp. z o.o.
3. UG a/a



SKARBNIK GMINY

Ewa Jasiewicz

Opłata skarbową uiszczono w kwocie _____ zł.
w dniu _____ przed _____
Na podstawie art. 113 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635)

podpis

Nie podlega opłacie skarbowej
na mocy art. 2 ust. 1 pkt 2
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635)

INSPEKTOR
ds. podpis

Załącznik do decyzji Wójta Gminy Słupsk
Nr GB 6430.73.2017
z dnia 26 maja 2017 roku
podpis SKARBNIK GMINY

Ewa Jasiewicz

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI WARUNKACH
ZABUDOWY

— — —
LINIA ROZGRANICZAJĄCA
INWESTYCJI

7
KIERUNEK WJAZDU

— — —
NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY

OPRACOWANIE
ARCH. MARIOLA ROSA
SKALA 1:1000

ingr. inż. arch. Mariola Rosa
nr upr. proj. 5K.00.242/84/58