



## POWIAT SŁUPSKI ZAPRASZA DO ZAPOZNANIA SIĘ Z OFERTĄ INWESTYCYJNĄ

Oferujemy inwestorom atrakcyjne tereny inwestycyjne pod budownictwo mieszkaniowe we wsi Lubuczewo w gminie Słupsk, w powiecie słupskim, w województwie pomorskim.

Lubuczewo to wieś w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie słupskim, w gminie Słupsk przy drodze wojewódzkiej nr 213, od której odbija droga powiatowa do Rowów i Kluk w odległości 8,6 km na północny wschód od miasta Słupska i 14,6 km od Ustki i 39,7 km od Łeby.

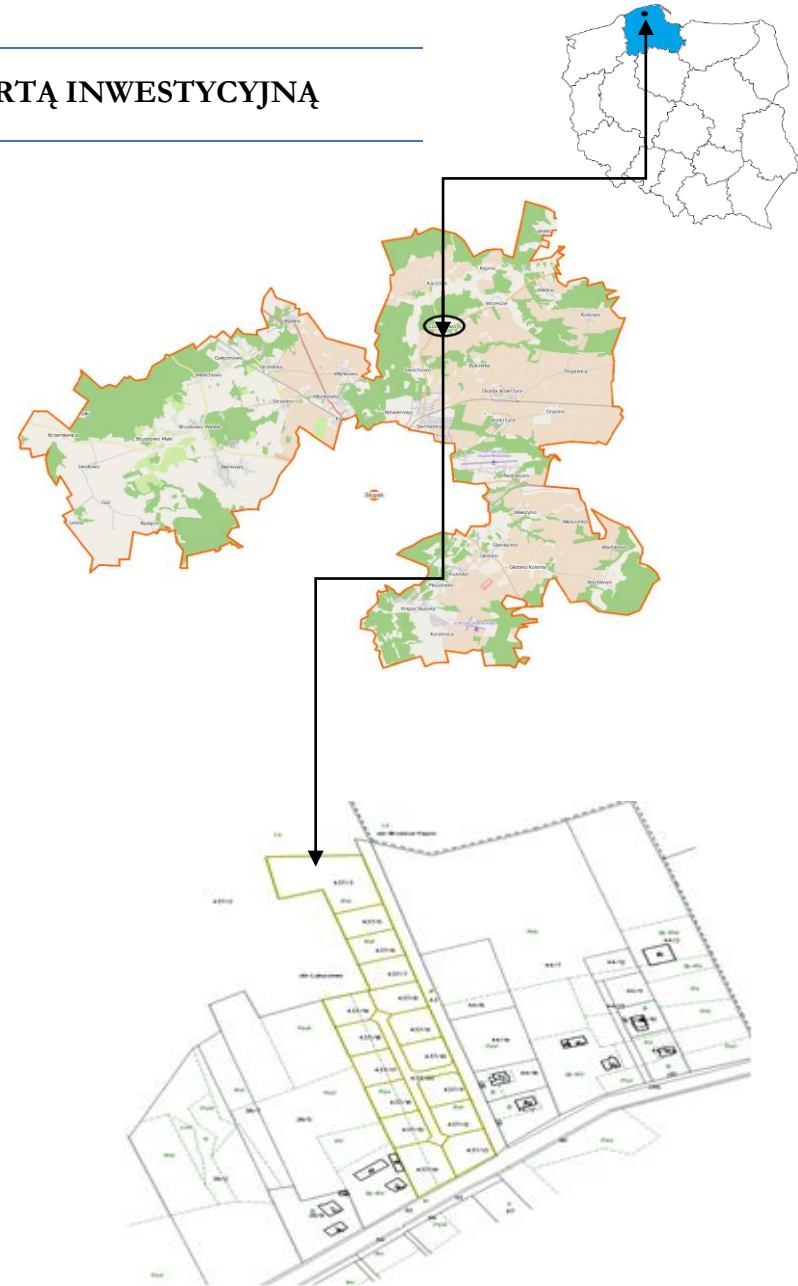
Teren powiatu słupskiego jest dobrze rozwijającym się obszarem inwestycyjnym w Polsce. Do najważniejszych czynników decydujących o jego atrakcyjności należą między innymi jego położenie i dobrze rozwijająca się sieć komunikacyjna oraz proinwestycyjne nastawienie władz lokalnych oraz dostęp do wykwalifikowanej kadry.

Misją naszego urzędu jest realizacja zadań publicznych w sposób profesjonalny, nowoczesny, przyjazny i zgodny z przepisami prawa, przy jednoczesnym dążeniu do zapewnienia wysokiej jakości ich obsługi. Wychodzimy naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, wspierając ich w procesach inwestycyjnych i ograniczając formalności do niezbędnego minimum.

**Oferta inwestycyjna dotyczy obszaru o powierzchni 2.2057 ha, zamierzenie polega na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, parterowych z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym z dobudowanym garażem**

### *LUBUCZEWO*

Powiat słupski zmienia się i rozwija gospodarczo, turystycznie i kulturowo zachowując swoje naturalne walory, niepowtarzalny urok i charakter, stwarzając przyjazne warunki do inwestowania. Nie pozostaje nic innego jak przyjechać, zobaczyć, zostać i z sukcesem zainwestować

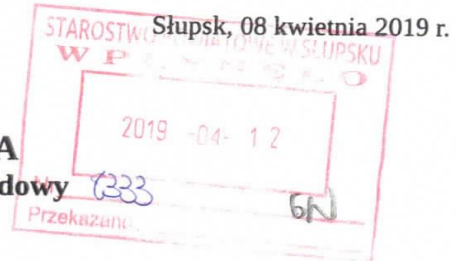




# Wójt Gminy Słupsk

GB.6730.80.2018

## DECYZJA o warunkach zabudowy



Słupsk, 08 kwietnia 2019 r.

### Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1 i 5, 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 2018 r., poz. 1945);
- art. 104, 106, 107, 109 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - (tekst jednolity: Dz. U z 2018 r., poz. 2096 ze 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 **Powiatu Słupskiego** z siedzibą w Słupsku, przy ul. Szarych Szeregów 14, oraz po uzgodnieniu projektu decyzji:

- ze Starostą Słupskim – w trybie art. 53 ust. 5 (zdanie drugie) w powiązaniu z art. 60 ust.1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu,
- Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku – postanowienie WZPD.4470.46.2019HS z dnia 25 marca 2019 roku,
- Zakładem Gospodarki Komunalnej Jezierzycze – opinia z dnia 31 stycznia 2019 roku i 07 lutego 2019 roku i 29 marca 2019 roku,

### ustalam warunki zabudowy

**dla zamierzenia polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dobudowanym garażem, na działce nr 437/4 położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gmina Słupsk.**

#### 1. Charakter i lokalizacja zamierzenia:

- budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dobudowanym garażem;
- podział działki nr 437/4;
- lokalizacja zamierzenia przedstawiona na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

#### 2. Warunki kształtowania zabudowy:

##### 2.1 Warunki kształtowania podziału:

- podział działek polegał będzie na wydzieleniu 15 działek przeznaczonych pod zabudowę oraz działki pełniącej funkcję drogi wewnętrznej;
- minimalna wielkość działki budowlanej po podziale: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>
- działka pełniąca funkcję drogi wewnętrznej o szerokości min. 8.0 m.



## 2.2 Zagospodarowanie terenu (dotyczy pojedynczej działki powstałej w wyniku podziału):

- granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapą zasadniczą w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 2;
- zabudowę sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym (załącznik nr 2) – linia zabudowy nieprzekraczalna **20.0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 210 (dz. nr 92), 6,0 m od granicy z drogą gminną niepubliczną, dz. nr 43, oraz 6.0 m wzdłuż drogi wewnętrznej powstałej w wyniku podziału**; linia zabudowy wiąże wszystkie elementy budynku;
- zabudowę sytuować z uwzględnieniem normatywnych odległości od granic działek sąsiednich (§ 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285) - 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 3 m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych);
- ewentualne kolizje istniejącej infrastruktury technicznej należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci (w szczególności gdy przez teren objęty decyzją przebiega istniejąca sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, linie energetyczne oraz telekomunikacyjne);
- wskaźnik powierzchni zabudowy - **max 0,20**;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **min. 0,60**;
- projektując należy uwzględnić warunki i przepisy p. pożarowe zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285).

## 2.3 Ustalenia dotyczące projektowanej zabudowy (dotyczą działki powstałej w wyniku podziału):

- budynek projektować jako parterowy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym;
- poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 60 cm nad poziomem terenu w najwyższym punkcie usytuowania budynku;
- budynek może być podpiwniczony;
- dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia od 25°-45°, kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami dachówko podobnymi;
- możliwość użytkowego wykorzystania poddasza, z zastosowaniem naświetli połaciowych lub lukarn z daszkami jedno - lub dwuspadowymi;
- szerokość elewacji frontowej- **do 15,0 m**;
- wysokość kalenicy do średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku - **do 10 m**;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mierzona do okapu - **do 4,2 m**.

## 2.4 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;
- projektując należy uwzględnić różnice terenu rzędnej działki objętej wnioskiem a rzędnej działki drogowej,
- w przypadku zmiany ukształtowania terenu działki objętej wnioskiem należy zabezpieczyć w sposób właściwy planowaną inwestycję na działce jak również działki ościenne,

- projektując należy uwzględnić ewentualną kolizję z zielenią wysoką zlokalizowaną w granicach działki.

### **3. Warunki w zakresie infrastruktury i komunikacji:**

- komunikacja - wjazd na teren działek od strony działki drogowej wojewódzkiej nr 213, poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 213 na drogę gminną (dz. nr 43). Zjazdy z drogi gminnej (dz. nr 43) należy zaprojektować i wybudować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz.124). Działka drogowa nr 43 (zgodnie z opinią Zarządcy dróg gminnych) nie jest przystosowana do obsługi inwestycji. W związku z powyższym Inwestor na własny koszt i własnym staraniem dostosuje ww. drogę do potrzeb obsługi inwestycji;
- w granicach działki należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla obsługi projektowanej inwestycji;
- zaopatrzenie w wodę - zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Zarządcy Sieci - Zakład Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach z siedzibą przy ul. Kolejowej 5. Wszelkie prace związane z rozbudową sieci i podłączeniem się do sieci wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny;
- odprowadzenie ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Zarządcy Sieci - Wodociągi Słupsk z siedzibą przy ul. Orzeszkowej 1. Wszelkie prace związane z rozbudową sieci i podłączeniem się do sieci kanalizacji sanitarnej Inwestor wykona na koszt własny;
- zaopatrzenie w energię elektryczną - podłączenie planowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej - zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA - OPERATOR SA Oddział w Koszalinie, Rejon Dystrybucji w Słupsku Słupsku z siedzibą przy ul. Przemysłowej 114,
- zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa,
- odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo po terenie działki, bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich,
- odpady stałe - ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne w miejscowości Bierkowo (gmina wiejska Słupsk);
- ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.

### **4. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

#### **4.1 Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej.**

- na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ( t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze 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.

#### **4.2 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.

#### **4.3 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 ( t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285) , stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

#### **4.4 Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.**

- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 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 mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, 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, ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 roku. ( tekst jednolity: Dz.U. 2014 r. poz.112).
- planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 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 dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.)

#### **4.5 Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.**

- planowana inwestycja nie może wpływać 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 może pogarszać 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).
- ewentualna uciążliwość wynikająca z funkcji obiektu powinna zamknąć się w granicach działki;
- działka nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody;
- inwestycję należy projektować w sposób ograniczający jej oddziaływanie na środowisko i z uwzględnieniem potrzeb ochrony środowiska zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- planowana inwestycja znajduje się w obszarze gruntów RIV oraz PsV. Teren, nie wymaga 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. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.);

- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 71 t.j.);
- należy spełnić wymagania Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.);
- w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 t.j.)
- planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;
- zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 t.j.), w przypadku (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **6. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Zamierzona inwestycja winna spełniać wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 t.j. ze zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285), w normach i innych przepisach szczególnych.

#### **7. Ustalenia granic dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

Nie określa się - działka objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów, gdyż nie jest zlokalizowana na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### **8. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

Zgodnie z art. IV Porozumienia Wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki do Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki dotyczącej rozmieszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej systemu obrony przed rakietami balistycznymi w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi, podpisanego w Warszawie dnia 27 kwietnia 2015 r. (Dz.U. z 2016 poz. 234) - dla terenów otaczających Bazę systemu obrony przed Rakietami Balistycznymi w Redzikowie obowiązują ograniczenia w zakresie prac budowlanych:

- ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy:

Dla terenów położonych w odległości od 1600 m do 35000 m od punktu odniesienia radaru (POR) o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E i wysokości 65 m

nad poziomem morza żadna konstrukcja nie może przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnię boczną stożka, który kieruje się ku górze pod kątem  $1,5^\circ$  płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych  $54^\circ 28' 48,158''N$  oraz  $17^\circ 06' 04,719''E$ ;

• ograniczenia w zakresie budowy konstrukcji o objętości powyżej 6000 m sześciennych:

Po wejściu w życie porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki do Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki dotyczącej rozmieszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej systemu obrony przed raketami balistycznymi w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w odległości do 4000 m od punktu o współrzędnych  $54^\circ 28' 48,158''N$  oraz  $17^\circ 06' 04,719''E$  postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę konstrukcji o objętości przekraczającej 6000 m sześciennych powyżej poziomu powierzchni gruntu ulega zawieszeniu do czasu uzgodnienia przez Dowódcę bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie;

- decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę;
- planowana inwestycja powinna być zaprojektowana i zrealizowana zgodnie z aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

#### **9. 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.

#### **10. Uzasadnienie:**

Wniosek Powiatu Słupskiego dotyczący wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dobudowanym garażem, na działce nr 437/4 położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gmina Słupsk, wpłynął do Urzędu Gminy Słupsk w dniu 16 kwietnia 2018 r. Urząd Gminy wszczął postępowanie w sprawie w dniu 2 września 2018 roku, zawiadamiając strony postępowania.

Przeprowadzona analiza charakteru zamierzonej inwestycji, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się jej realizację wykazała, że wnioskowana inwestycja nie stanowi realizacji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 17 kwietnia 2018 roku, tutejszy organ wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku o umowę zawartą z Zakładem Gospodarki Komunalnej Jezierzycach, gwarantującą rozbudowę sieci wodociągowej. W odpowiedzi na wezwanie inwestor stwierdził, że wezwanie jest bezpodstawne gdyż przedłożył w toku postępowania pismo ZGK/DM-4384/2017 z dnia 25 września 2017 r., które według jego oceny jednoznacznie potwierdza wystarczający stan uzbrojenia terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Ponieważ tutejszy organ odmiennie interpretuje ww. opinię, w celu wyjaśnienia wątpliwości, organ wystąpił do Zakładu Gospodarki Komunalnej Jezierzycach o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie. Z odpowiedzi Zakładu Gospodarki Komunalnej Jezierzycach - pismo ZGK/DM-2417/52018 z dnia 13 czerwca 2018 roku, jednoznacznie wynika, że wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie przewiduje budowy sieci wodociągowej, do której można przyłączyć wnioskowane nieruchomości po podziale. W związku z tym inwestor powinien samodzielnie rozważyć możliwość udzielenia gwarancji rozbudowy brakującej infrastruktury przez zawarcie umowy z ww. Spółką. W dniu 15 czerwca 2018 roku, tutejszy organ ponownie wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku o ww. umowę. W dniu 25 lipca 2018 r. , inwestor odpowiedział na wezwanie

podtrzymując stanowisko o braku obowiązku przedstawienia umowy z Zakładem Gospodarki Komunalnej Jezierzycach, gwarantującej rozbudowę sieci wodociągowej przez inwestora.

W dniu 23 sierpnia 2018 roku, tutejszy organ wydał decyzję odmowną dotyczącą zamierzenia polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dobudowanym garażem, na działce nr 437/4 położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gmina Słupsk, ze względu na niespełnienie warunków zawartych w art. 61 ust. 1 punkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskujący złożył, w przewidywanym terminie, odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, dotyczące decyzji Wójta Gminy Słupsk numer GB 6730.80.2018. Dnia 3 października 2018 roku, decyzją numer SKO.450.193.2018, Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W ocenie Kolegium działka nr 437/4 położona w obrębie Lubuczewo, gmina Słupsk może zostać podłączona do istniejącej sieci wodociągowej na podstawie pisma z dnia 25 września 2017 r. zn. ZGK/DM-4384/2107 Zakładu Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach, z którego wynika, że na działkach drogowych 43, 55, i 59 istnieje sieć wodociągowa, do której można przyłączyć wnioskowaną nieruchomość. Jednocześnie w piśmie zawarto warunek, iż niezbędne jest zaprojektowanie i wybudowanie przez Inwestora sieci wodociągowej o długości ok. 460 mb wraz z przyłączami do nieruchomości powstałych po podziale oraz, że inwestycja ta będzie możliwa do realizacji na zasadach określonych w umowie zawartej pomiędzy Spółką a Wnioskodawcą. Niemniej jednak zdaniem Kolegium warunek zawarty w art. 61 ust. 1 punkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został spełniony.

Ponadto Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało na nieprawidłowości w sposobie przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie niezbędnym do ustalenia warunków dla nowej zabudowy. Kolegium nakazało:

- precyzyjne wskazanie numerów działek objętych analizą,
- wyraźne oznaczenie funkcji zabudowy występującej na poszczególnych działkach,
- wykonanie charakterystyki zabudowy i wskazanie parametrów zabudowy występującej na konkretnych działkach.

Kolegium uznało wskazanie wysokości budynków projektowanej zabudowy jako niedopuszczalne i wykraczające poza regulację ustawową.

Biorąc pod uwagę w/w zastrzeżenia ponownie przeprowadzono analizę urbanistyczną, na oznaczonym terenie wokół działki nr 437/4, w oparciu o wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, która uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od łącznego spełnienia następujących warunków:

1. *co najmniej jedna 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 lub projektowane uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia;*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
5. *decyzja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.*

W analizie wskazano numery działek w wyznaczonym obszarze i określono funkcję występującą na nich zabudowy.

Określono parametry zabudowy osobno dla każdej ze wskazanych działek zgodnie z § 1-9 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), rezygnując przy tym w określaniu wysokości zabudowy dla nowoprojektowanych budynków.

Analiza istniejącego stanu potwierdziła, że nie został spełniony warunek zawarty w ustawie, zgodnie z którym, do wydania decyzji o warunkach zabudowy niezbędne jest istnienie rzeczywistego lub projektowanego uzbrojenia terenu, wystarczającego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 18 stycznia 2019 r. do Urzędu Gminy Słupsk wpłynęło pismo GN-IV.3033.1.34.2017, w którym Wicestarosta Słupska informuje, że Powiat Słupski zobowiązuje się do wykonania niezbędnego uzbrojenia, dla zamierzenia polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dobudowanym garażem, na działce nr 437/4 położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gmina Słupsk, na własny koszt.

Wobec powyższego, stosownie do zapisu art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony.

W związku ze spełnieniem wszystkich warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe było wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

### 11. Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

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 Słupsk w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomo

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Katarzyna Stawniak  
Pomorska Okręgowa Izba Architektów ( PO/KK/295/2009)

#### Załączniki:

nr 1 (tekstowa), nr 3 (graficzna) - analiza do decyzji  
nr 2 - mapa w skali 1:1000



wz. WÓJTA  
*Adam Jaśkiewicz*  
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY SŁUPSK

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2,  
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. 2018 r., poz. 1044 j.t.)  
*A. Kucharski*  
(podpis osoby dokonującej adnotacji)

**Decyzja niniejsza jest ostateczna**  
Słupsk, dnia 28 05 2019 r.

*[Signature]*  
WZNIKŁY  
SŁUPSK  
2019

Załącznik do decyzji Wójta Gminy Słupsk

Nr GB.6730.80.2018

z dnia 08 kwietnia 2019 r.

podpis wz. WÓJTA

**Załącznik nr 1 do decyzji GB.6730.80.2018**

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

**1. Podstawa prawna:**

- art. 61 ust.1-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),
- § 1-9 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).

**2. Charakterystyka przedsięwzięcia:**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Wnioskodawca:                   | - Powiat Słupsk z siedzibą w Słupsku przy ul. Szarych Szeregów 14                        |
| Lokalizacja terenu:             | - miejscowość: Lubuczewo, dz. nr 437/4   |
| Planowane przedsięwzięcie:      | - budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przybudowanym garażem |
| Charakter analizowanego obszaru | - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej                                |

**3. Wyznaczenie obszaru analizowanego:**

Szerokość frontu działki wynosi około 75 m; granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości ok. 225 m wokół w/w działki we wszystkich kierunkach.

Granice obszaru analizowanego pokazano na załączniku graficznym nr 3 do przedmiotowej decyzji;

W granicach obszaru analizowanego występują działki sąsiednie spełniające wymagania art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane 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.

Działki zabudowane dostępne z tej samej drogi wchodzące w skład obszaru analizowanego:

**działka nr 38/8** - powierzchnia zabudowy działki około 10 %, funkcja zagrodowa.

Budynek mieszkalny, wysokość około 8 m, szerokość elewacji frontowej ok.15 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 3m.  
Budynek gospodarczy wysokość około 8 m, szerokość elewacji frontowej ok.12 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 3,5 m.

**działka nr 38/5** - powierzchnia zabudowy działki około 2 %, funkcja zagrodowa.

Budynek mieszkalny wysokość około 10 m, szerokość elewacji frontowej ok.12 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 35°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 5 m.  
Budynek nr 1 gospodarczy wysokość około 8 m, szerokość elewacji frontowej ok.27 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 3,5 m.  
Budynek nr 2 gospodarczy wysokość około 8 m, szerokość elewacji frontowej ok.7 m, dach jednospadowy, o kącie nach. 10°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 3 m.

**działka nr 44/17** - powierzchnia zabudowy działki około 7%, funkcja zabudowy :mieszkalna jednorodzinna.

Budynek mieszkalny wysokość około 9 m, szerokość elewacji frontowej ok.15 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 3 m.

**działka nr 44/7** - powierzchnia zabudowy działki około 1 %, funkcja zagrodowa.

Budynek mieszkalny wysokość około 9 m, szerokość elewacji frontowej ok.12 m, dach dwuspadowy mansardowy, o kącie nach. 25° i 55°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 2,5 m. Budynek gospodarczy wysokość około 8 m, szerokość elewacji frontowej ok 18 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 4 m.

**działka nr 44/5** - powierzchnia zabudowy działki około 7%, funkcja zabudowy :mieszkalna jednorodzinna.

Budynek mieszkalny wysokość około 9 m, szerokość elewacji frontowej ok.13 m, dach dwuspadowy, o kącie nach. 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to około 3 m.

W obszarze analizy występują również działki niezabudowane: 38/2; 437/2; 437/3; 44/7; 44/8; 44/14; 44/16; 443/570; 66; 64; oraz działki drogowe :43; 92; 65; 58.

#### **4. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:**

##### **4.1 Funkcja zabudowy:**

W wyznaczonym obszarze analizowanym występują działki, w stosunku do których można określić następujące funkcje (przeznaczenie terenów) spójne z rozporządzeniem 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): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej.

Planowana funkcja inwestycji: mieszkaniowa jednorodzinna. Występuje zgodność funkcji pomiędzy istniejącą funkcją terenów w granicach obszaru analizowanego, a funkcją planowaną na terenie objętym wnioskiem.

##### **4.2 Linie zabudowy:**

Stosownie do w/w przepisu w odniesieniu do § 4:

„§ 4. 1. Obowiązująca linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązująca linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązująca linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Istniejąca zabudowa, na działkach sąsiednich zlokalizowana w odległości 20 m od granicy jezdni drogi wojewódzkiej, w związku z tym ustala się linię nowej zabudowy w odległości

20 m od granicy jezdni drogi wojewódzkiej, ponadto w odległości 6,0 m od granicy drogi gminnej niepublicznej dz.nr 43 oraz 6,0 m od granicy z wydzieloną działką drogową.

#### **4.3 Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:**

Stosownie do w/w przepisu w odniesieniu do § 5:

„§ 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.”

Średni wskaźnik zabudowy działek zabudowanych w granicach analizowanego terenu wynosi: 5,4%

Przyjęcie takiego wskaźnika dla nowo projektowanej inwestycji nie jest właściwe, gdyż obniżony jest on znacznie przez występujące w obszarze analizowanym budynki mieszkalne i zabudowę zagrodową lokalizowaną na stosunkowo dużych działkach.

W związku z tym korzystając z dopuszczenia zawartego w rozporządzeniu w projekcie decyzji ustalono powierzchnię zabudowy **do 20 %** biorąc po uwagę wnioskowaną powierzchnię zabudowy budynku, powierzchnię działki objętej wnioskiem oraz powierzchnię zabudowy budynków o funkcji jednorodzinnej na działkach sąsiednich.

#### **4.4 Szerokość elewacji frontowej:**

Stosownie do w/w przepisu w odniesieniu do § 6 :

„§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.

Obszar analizowany (dotyczy działek dostępnych z tej samej drogi publicznej): zróżnicowana szerokość elewacji budynków mieszkalnych: od 12 m do 15.0 m . Średnia szerokość wynosi elewacji budynków mieszkalnych 13,4 m.

Uwzględniając 20 % tolerancji, w projekcie decyzji przyjęto szerokość elewacji frontowej wynoszącą **do 15,0 m** dla pojedynczej działki w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy i zgodnie z wnioskiem.

#### **4.5 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:**

Stosownie do w/w przepisu w odniesieniu do § 7 :

„§ 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.”

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mierzonej do okapu, na działkach sąsiednich wynosi: na dz . nr 38/5 - 3 m, na działce nr 44/17 wynosi 5 m .

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na obszarze analizowanym to około 3,5 - 5 m.

Dla przedmiotowej inwestycji ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do okapu, **do 4,2 m** w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy i zgodnie z wnioskiem.

#### **4.6 Geometria dachu:**

Stosownie do w/w przepisu w odniesieniu do § 8 :

*„Geometrię dachu (kat nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.”*

W obszarze analizowanym występuje zróżnicowana geometria dachów. Dominują dachy dwuspadowe oraz dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°. Wysokości głównych kalenic od 5 m do około 10 m, kierunek równoległy lub prostopadły do frontu.

W decyzji ustalono zastosowanie dachu dwuspadowego symetrycznego o kącie nachylenia **od 25 do 45°**, wysokość głównej kalenicy do **10 m**, kierunek równoległy lub prostopadły do frontu działki w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy i zgodnie z wnioskiem.

#### **5. Obsługa w zakresie komunikacji:**

Działka posiada dostęp do drogi publicznej, drogi wojewódzkiej nr 213, poprzez drogę gminną (dz. nr 43). Zgodnie z opinią Zarządcy dróg gminnych - droga gminna niepubliczna (działka ew.nr 43) jest nieurządzona i nie przystosowana do obsługi planowanej zabudowy. W związku z czym Zarządca wyraża zgodę na korzystanie z przedmiotowej drogi na potrzeby obsługi komunikacyjne planowanej zabudowy z zastrzeżeniem, że modernizacja działki drogowej i jej ewentualne naprawy będące skutkiem ruchu pojazdów ciężarowych będą spoczywały na Inwestorze.

#### **6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej :**

Analiza wykazała, że istniejące uzbrojenie terenu z obszaru analizowanego nie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego w zakresie możliwości zaopatrzenia planowanej inwestycji w wodę.

W dniu 18 stycznia 2019 roku do Urzędu Gminy Słupsk wpłynęło pismo GN-IV.3033.1.34.2017, w którym Wicestarosta Słupska informuje, że Powiat Słupski zobowiązuje się do wykonania niezbędnego uzbrojenia, dla zamierzenia polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dobudowanym garażem , na działce nr 437/4 położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gmina Słupsk, na własny koszt .

W związku z tym stosownie do zapisu art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony.

#### **7. Ochrona gruntów rolnych i leśnych:**

Działka przeznaczona pod inwestycję: działka nr 437/4, o powierzchni 1,8379 ha, oznaczona jest ewidencyjnie symbolem: – RIV oraz PsV, 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oznacza, „R”- grunty orne, „Ps”- pastwiska, zatem zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161.) przedmiotowa nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie w/w gruntów na cele nierolnicze w procedurze opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **8. Zgodność z przepisami odrębnymi:**

- teren objęty decyzją nie jest objęty żadną z form ochrony środowiska kulturowego,
- teren objęty decyzją położony jest poza obszarami ochrony środowiska przyrodniczego oraz obszarami zagrożenia powodziowego,
- inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1, pkt 1-2 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 ( tekst

jednolity Dz. U. z 2018 r. , poz. 2081) zgodnie z § 3. ust. 1 pkt. 52 b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71 t.j.).

## **9. Wnioski z analizy funkcji oraz cech zabudowy**

### **I zagospodarowania terenu:**

Przeprowadzono analizę urbanistyczną w oparciu o wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj.:

1. co najmniej jedna 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 lub projektowane uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. decyzja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie analizy określono cechy zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wykazano, że **nie zostaną spełnione** łączne warunki wymienione w ustawie, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

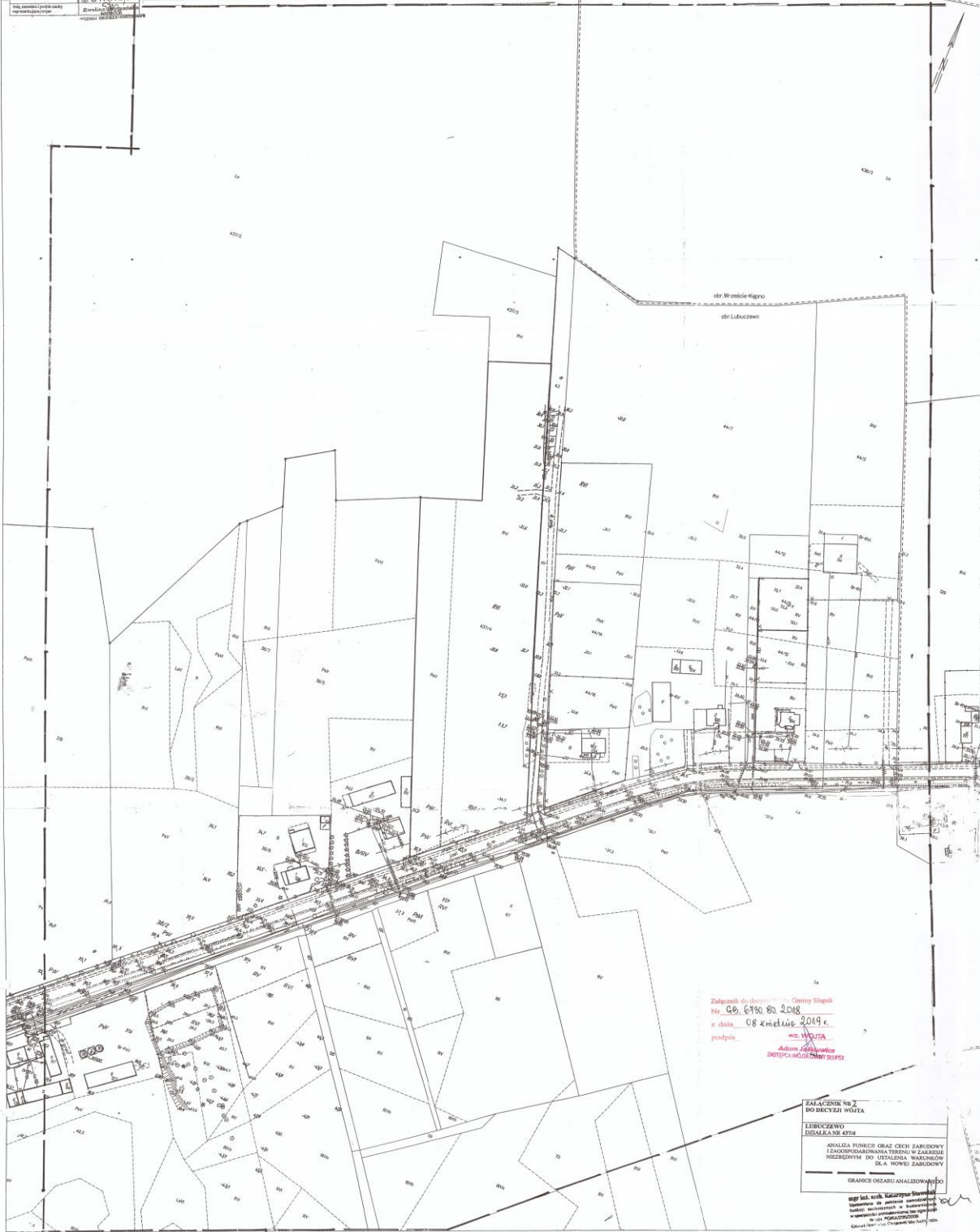
Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny nr 3 w skali 1:1000.

Analizę sporządziła:  
mgr inż. arch. Katarzyna Stawniak  
Pomorska Okręgowa Izba Architektów  
( PO/KK/295/2009)

Publischy dokument, wyrażający opinie i stanowiska:	
publischy dokument, wyrażający opinie i stanowiska:	
Opis przedmiotu i cel projektu	STANOWISKO SŁUPSKO
Wzrost techniczny projektu	MAPA ZASADNICZA
Wzrost techniczny projektu	WIDOK ZERKWI
Wzrost techniczny projektu	Wzrost techniczny projektu
Wzrost techniczny projektu	Wzrost techniczny projektu
Wzrost techniczny projektu	Wzrost techniczny projektu

MAPA ZASADNICZA  
obr. Lubczewo 0017/ dz. 437/4  
SKALA 1:1000

Województwo pomorskie  
Powiat słupski  
Jednostka ewidencyjna 221008\_2\_Słupsk  
Obr. 0017, Lubczewo



Załącznik do uchwały Rady Miejskiej  
Nr. 08/0190/02/2018  
z dnia 08 kwietnia 2018 r.  
podpis: *[Signature]*  
Wzrost techniczny projektu  
ZASTĘPCA WÓJTY SŁUPSKA

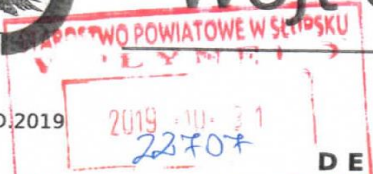
ZALĄCZENIE Nr 2  
DO UCHWAŁY WÓJTY  
LUBCZEWO  
DZIAŁKA NR 437/4  
ANALIZA PUNKCJI ORAZ CEKI ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE  
NIEZBĘDNYM DO USTALENIA WARTOŚCI  
SKAŁA POW. ZABUDOWY



# Wójt Gminy Słupsk

Słupsk, dnia 31. października 2019 r.

GC.6831.33.D.2019



## DECYZJA

Na podstawie:

- Przekazano: GN/IV + GN/I kmj
- ✓ Art. 93 ust. 1, art. 94 ust. 1 pkt 2, art. 96 ust. 1 i 4, art. 98a ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21. sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492),
  - ✓ §2, §9, §10, §14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 07 grudnia 2004r. W sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Z 2004r. Nr 268, poz. 2663),
  - ✓ art. 104 ustawy z dnia 14. czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 60),

## Wójt Gminy Słupsk

zatwierdza podział nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym **Lubuczewo**, gm. Słupsk, stanowiącej własność Powiatu Słupskiego, objętej księgą wieczystą nr SL15/00110412/4, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 437/4 na następujące działki:

- nr **437/5** o powierzchni **0,1079ha**,
- nr **437/6** o powierzchni **0,1079 ha**,
- nr **437/7** o powierzchni **0,1080 ha**,
- nr **437/8** o powierzchni **0,1087ha**,
- nr **437/9** o powierzchni **0,1132 ha**,
- nr **437/10** o powierzchni **0,1015 ha**,
- nr **437/11** o powierzchni **0,1017ha**,
- nr **437/12** o powierzchni **0,1081 ha**,
- nr **437/13** o powierzchni **0,1264 ha**,
- nr **437/14** o powierzchni **0,1664ha**,
- nr **437/15** o powierzchni **0,1023 ha**,
- nr **437/16** o powierzchni **0,1101 ha**,
- nr **437/17** o powierzchni **0,1079 ha**,
- nr **437/18** o powierzchni **0,1050 ha**,
- nr **437/19** o powierzchni **0,1037ha**,
- nr **437/20** o powierzchni **0,1591 ha**,

zgodnie z załącznikiem graficznym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Słupsk dnia 10.10.2019r. wpłynął wniosek o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gm. Słupsk, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 437/4 o pow. 1,8379ha, załączając jednocześnie wymagane dokumenty zgodnie z art. 97 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492 ze zmianami).

Projekt podział został wykonany przez geodetę posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne

1 z 3

URZĄD GMINY SŁUPSK - UL SPORTOWA 34, 76-200 SŁUPSK  
tel: 59/ 842 84 60 , 59/ 842 84 69, fax: 59/ 842 92 54; www.gminaslupsk.pl; e-mail: info@gminaslupsk.pl  
numer konta: 56 9315 0004 0050 3934 2000 0010





i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. u. z 2018 r. poz. 650, 1669 ze zmianami).

Zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wójt Gminy Słupsk postanowieniem nr GC.6831.33.P.2019 z dnia 05. czerwca 2019r. pozytywnie zaopiniował wstępny projekt podziału działki ewidencyjnej nr 437/4, położonej w obrębie geodezyjnym Lubuczewo, gm. Słupsk opracowanym w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy nr GB.6730.80.2018 z dnia 08. kwietnia 2019r. wydaną przez Wójta Gminy Słupsk dla zamierzenia polegającego na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących z dobudowanym garażem.

Nowo powstałe działki posiadać będą dostęp bezpośrednio do drogi oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 43 lub poprzez nowo powstałą działkę nr 437/20, pełniącej po podziale funkcję drogi wewnętrznej.

Mapa z projektem podziału wraz z wykazem zmian danych gruntowych stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Na podstawie art. 98 a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie Uchwały Nr X/88/2007 rady Gminy Słupsk z dnia 28 września 2007 r. informuję, iż na podstawie niniejszej decyzji może zostać naliczona opłata adiacencka od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny postanowiono jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

Na podstawie art. 127 Ustawy - od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Słupsk.

Na podstawie art 127 a Ustawy – strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### **Adnotacja:**

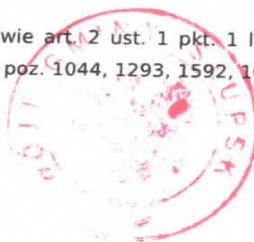
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 12 ust. 1 pkt. 1 lit. ha ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U.z 2018 r. poz. 1044, 1293, 1592, 1669, 1716, z 2019r. poz. 622, 643).

#### Otrzymują strony postępowania:

1. Powiat Słupski

#### Do wiadomości:

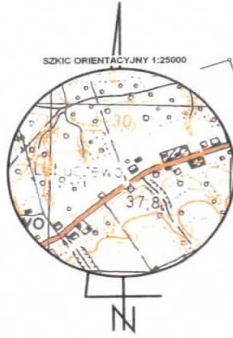
1. Starostwo Powiatowe w Słupsku
2. FK – w miejscu
3. a/a



WZ. WÓJTA  
Adam Jankiewicz  
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY SŁUPSK

MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU

Skala 1:1000



Poświadczam się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny: **STAROSTA SŁUPSKI**

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego: **p.22.12.2019.3085**

Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu: **2019-10-03**

Imię i nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **Joanna Góralska**  
Zastępca Naczelnika WYDZIAŁU GEODEZJI I KARTOGRAFII

Województwo: pomorskie  
Powiat: słupski  
Jednostka ewidencyjna: Słupsk [221208\_2]  
Obręb ewidencyjny: Lubuczewo [0017]  
Obiekt: dz. Nr 437/4  
ID: 6640.1187.2018  
Ustka, 17-09-2019r.

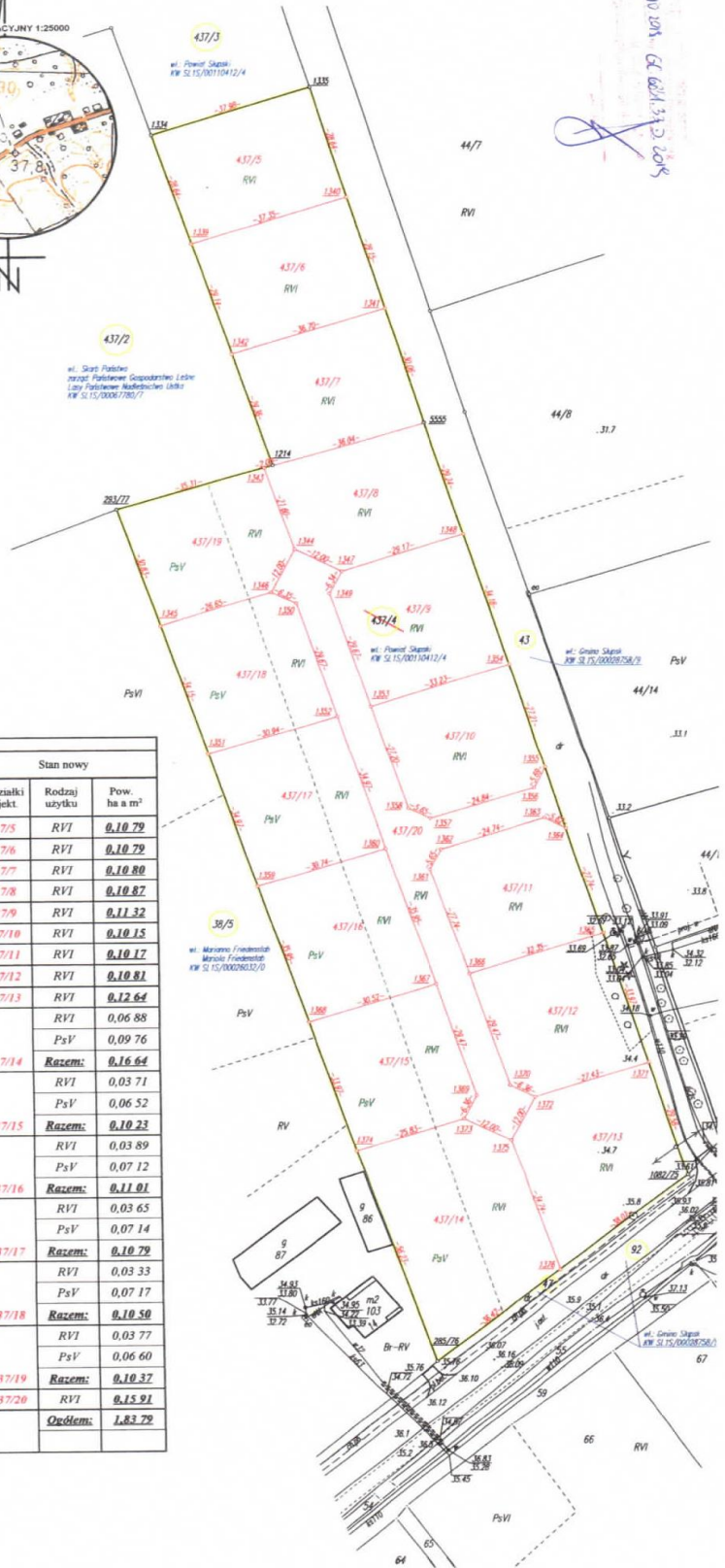
Wykaz zmian danych gruntowych

WYKAZ POWIERZCHNI

Stan dotychczasowy					Nomenklatura prawna	Stan nowy			
Nazwa obrębu	Nr jedn. rejestr.	Arkusze mapy	Nr działki	Rodzaj uz. i klasa		Pow. ha a m <sup>2</sup>	Nr działki projekt.	Rodzaj użytku	Pow. ha a m <sup>2</sup>
Lubuczewo	G180	2	437/4	RVI	1,39 47	własność: Powiat Słupski KW SL 15/00110412/4	437/5	RVI	0,10 79
				PsV	0,44 32		437/6	RVI	0,10 79
				<b>Razem</b>	<b>1,83 79</b>		437/7	RVI	0,10 80
							437/8	RVI	0,10 87
							437/9	RVI	0,11 32
							437/10	RVI	0,10 15
							437/11	RVI	0,10 17
							437/12	RVI	0,10 81
							437/13	RVI	0,12 64
								RVI	0,06 88
								PsV	0,09 76
							<b>Razem:</b>	<b>0,16 64</b>	
								RVI	0,03 71
								PsV	0,06 52
							<b>Razem:</b>	<b>0,10 23</b>	
								RVI	0,03 89
								PsV	0,07 12
							<b>Razem:</b>	<b>0,11 01</b>	
								RVI	0,03 65
								PsV	0,07 14
		<b>Razem:</b>	<b>0,10 79</b>						
			RVI	0,03 33					
			PsV	0,07 17					
		<b>Razem:</b>	<b>0,10 50</b>						
			RVI	0,03 77					
			PsV	0,06 60					
		<b>Razem:</b>	<b>0,10 37</b>						
			RVI	0,15 91					
		<b>Ogółem:</b>	<b>1,83 79</b>						

sporządził: geodeta Jerzy Malinowski  
nr upr.zaw. 7908

GEODETA UPRAWNIONY  
Jerzy Malinowski  
Upr. nr 7908



31.10.2019  
6640.1187.2018  
Słupsk 17.09.2019r.