

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 2020 r. poz. 293 ze zmianami);
2. art. 104; art. 106; art. 107; art. 109; art. 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 256 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 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 18 listopada 2020 roku (uzupełnionego w dniu 11 stycznia 2021 roku) UNISON S.C. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała z siedzibą przy ul. Leśnej 10 w Bydlinie, 76-200 Słupsk, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 44/4, położonej w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gmina Ustka, polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym do budynku mieszkalnego wraz z podziałem działki oraz wydzieleniem dwóch dróg wewnętrznych, 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 *Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku* – postanowienie nr ARD.5151.25.2025.MS z dnia 04 lutego 2021 roku,
- z *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku* – postanowienie nr GD.ZPU.3522.65.2021.JB z dnia 11 lutego 2021 roku,

USTALAM

warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

1) Funkcja inwestycji: funkcja mieszkaniowa.

2) Opis inwestycji: budowa 19 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym do budynku mieszkalnego wraz z podziałem działki oraz wydzielaniem dwóch dróg wewnętrznych.

3) Lokalizacja inwestycji: działka ewidencyjna nr 44/4, położona w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gmina Ustka.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i parametrów zabudowy:

Na działce ewidencyjnej nr 44/4 o powierzchni 2,21 ha, położonej w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gmina Ustka, ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

1) Warunki kształtowania zabudowy (dotyczy pojedynczego budynku): ustala się budowę 19 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym do budynku mieszkalnego:

a) ustalenia dla budynku mieszkalnego:

- szerokość elewacji frontowej budynku – **od 4 m do 18 m**, z analizy średnia szerokość 13,5 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 – np. działka nr 41/4 ok. 18 m, nr 5/3 ok. 21 m, nr 8/1 ok. 19 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 5,5 m do 10 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 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,6 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 6. 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, o kącie nachylenia połaci **od 15° do 55°**,
- 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 44/4 polega na wydzieleniu 19 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dwóch dróg wewnętrznych,
- przy podziale wtórnym powierzchnia pojedynczej działki nie mniejsza niż 0,0900 ha, a powierzchnia biologicznie czynna na każdej wydzielonej

działce minimum 70 %,

- przy podziale wtórnym 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 terenu inwestycji pokrywają się z granicami działki nr ew. gr. 44/4, obręb Niestkowo, gmina Ustka.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3, pozostałe linie zabudowy muszą 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).
- 3) Powierzchnia zabudowy – **do 18,4 %** powierzchni działki, z analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy to 12,9 % (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. Wskaźnik powierzchni zabudowy w obr. „B” i „Br” wynosi 18,4 %).
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – **do 70 %** powierzchni działki.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Działka nr 44/4 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 2020 r. poz. 55 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 2020 r. poz. 1219 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. 247) 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 44/4, obręb geodezyjny Niestkowo, gmina Ustka, o powierzchni 2,21 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: "RIVa", „ŁVI”, „PsV”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 393) oznacza: *RIVa – grunty orne IV klasy bonitacyjnej, ŁVI – łąki VI klasy bonitacyjnej, PsV – pastwiska V klasy bonitacyjnej*. W związku z powyższym stosownie do przepisów do art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 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.

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

- 1) Na działce nr 44/4, obręb geodezyjny Niestkowo, znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 7-28/14, objęte strefą W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego w przypadku planowania prac ziemnych w granicach wyznaczonej strefy ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, realizowanego w trakcie inwestycji, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 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 2020 r. poz. 282 ze zmianami).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) **Dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi publicznej, gminnej, gruntowej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 61, poprzez projektowane zjazdy, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi. Działka posiada również dostęp do drogi gminnej, gruntowej, zlokalizowanej na działce nr 69.

- 2) Miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 44/4.
- 3) Obowiązek poprawienia stanu nawierzchni drogi 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 2020 r. poz. 470 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** – na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86, zgodnie z umową nr 18/2020 z dnia 07 grudnia 2020 roku zawartą z Gminą Ustka (wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci wiejskiej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny).
- 6) **Odprowadzenie ścieków** – na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Zakładu Usług Wodnych w Słupsku, z siedzibą przy ulicy Szczecińskiej 86, zgodnie z umową nr 18/2020 z dnia 07 grudnia 2020 roku 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 2020 r. poz. 1439 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 2020 r. poz. 1333 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 2020 r. poz. 1064 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 2020 r. poz. 1064 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 położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

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). 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 2020 r. poz. 833 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 2020 r. poz. 1333 ze zmianami) i na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania 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 18 listopada 2020 roku (uzupełniony w dniu 11 stycznia 2021 roku) do tutejszego organu wpłynął wniosek UNISON S.C. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym do budynku mieszkalnego wraz z podziałem działki oraz wydzieleniem dwóch dróg wewnętrznych, na działce ewidencyjnej nr 44/4, położonej w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gmina Ustka.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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”.*

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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), a także Rozporządzenia 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), 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 wnioski 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 1-5 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 wyznaczono obszar analizowany w odległości do ok. 320 m w kierunku północnym i ok. 360 m w pozostałe kierunki od działki nr 44/4.

Dokonana analiza na tak wyznaczonym obszarze pozwoliła stwierdzić, że działka ew. Nr 44/4, położona w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gmina Ustka, spełnia wymagane warunki i może być zabudowana zgodnie z wnioskiem Inwestora, oprócz dachu płaskiego jednospadowego dla garażu dobudowanego, ponieważ takie wielkości nie występują w obszarze analizowanym. W dniu 03 marca 2021 roku Inwestor pisemnie potwierdził zapoznanie się z ustalonymi parametrami i je zaakceptował. 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. z 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Z uwagi na ekonomikę postępowania administracyjnego 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 i 79a 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.

POUCZENIE

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.




mgr inż. Rafał Kuleta
Z C.A. WÓJTA

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – UNISON S.C. Grzegorz Drapała, Piotr Drapała,
ul. Leśna 10, Bydlino, 76-200 Słupsk
2. Strony postępowania:
 - Grzegorz Matyjaszczyk
 - Arkadiusz i Joanna Sajko
 - Jacek i Elwira Rybaniec
 - Robert Suchański
 - Janina Szewczyk
3. a/a



URZĄD GMINY USTKA

Tel. 059/814 60 44 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 – 5 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. 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Analiza sporządzana w związku ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących z garażem wbudowanym lub przybudowanym do budynku mieszkalnego wraz z podziałem działki oraz wydzieleniem dwóch dróg wewnętrznych.

2. Stan prawny:

- a) działka ew. nr 44/4, położona w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gmina Ustka, stanowi własność Pana Grzegorz Matyjaszczyka;
- 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. z 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 – gminnej, gruntowej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 61, poprzez

projektowane zjazdy. Wobec powyższego front działki nr 44/4 stanowi południową granicę oznaczoną na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami E, F – tj. wynosi szerokość ok. 360 m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi zatem ok. 1080 m. Ze względu na szeroki front działki wyznaczono obszar analizowany w odległości do ok. 320 m w kierunku północnym i ok. 360 m w pozostałe kierunki od działki nr 44/4.

- 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):

Lp	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	98/11(cz), 98/10, 98/9, 98/8, 98/7, 98/2(cz), 96/3, 98/4, 100/2(cz), 97/6(cz), 97/7, 97/8, 95/2(cz), 95/3, 96/4, 95/1, 96/10, 96/7, 94/1, 94/2, 93(cz), 92(cz), 91(cz), 47(cz), 46, 32/1, 33, 41/3, 41/2, 40, 38/2, 42, 43/3, 43/2, 43/1, 44/2, 33, 32/1, 32/4, 8/4(cz), 6/1(cz), 6/3, 4/2, 3/3, 3/2, 2/7, 1/4, 1/3 obr. Niestkowo 30/2(cz), 32(cz), 35/6(cz), 35/7(cz), 35/8(cz) obr. Charnowo	teren rolny	-	-	-	-	-
2	45/1, 45/2, 45/4, 45/6, 45/9, 45/11, 45/14, 45/18, 45/19, 45/21,	teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	-	-	-	-	-

	45/24, 45/26, 45/29, 45/28, 45/27, 45/23, 45/22, 45/17, 45/13, 516, 515, 36/2, 36/3						
3	67(cz), 69(cz), 59(cz), 26(cz), 62, 64(cz), 43/4, 318(cz)	drogi	-	-	-	-	-
4	98/6(cz), 45/5, 45/10, 45/15, 45/20, 45/25, 45/38, 44/3	działki pełniące funkcję drogi	-	-	-	-	-
5	22/1(cz) obr. Niestkowo, 299(cz) obr. Charnowo	woda płynąca	-	-	-	-	-
6	270(cz) obr. Grabno Leśnictwo	las	-	-	-	-	-
7	100/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 9 %	budynek mieszkalny - ok. 14 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 3,5 m ok. 2,5 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
8	99/2(cz)	zabudowa gospodarcza	ok. 2,2 %	budynki gospodarcze - ok. 6 m, 9,5 m	ok. 3 m, 3 m	1 kalenica ok. 6 m, 5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
9	99/1(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 2,6 % w obr. „Br” ok. 13,3 %	budynek mieszkalny - ok. 9,5 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 2,5 m -	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 7 m	kąt połaci ok. 55°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej dach płaski, budynek równoległy do drogi publicznej
10	96/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 4 % w obr. „B” ok. 9,6 %	budynek mieszkalny - ok. 14 m budynek gospodarczy - ok. 6 m	ok. 3,5 m ok. 2,5 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
11	96/9	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6,5 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 16 m budynek gospodarczy - ok. 4 m	ok. 4 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 10 m 1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej

12	96/11	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 7,8 % — w obr. „B” ok. 18,5 %	budynek mieszkalny - ok. 13 m	ok. 4 m	2 kalenica ok. 7 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
13	96/12	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6,8 % — w obr. „B” ok. 28,3 %	budynek mieszkalny - ok. 10 m	ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
14	41/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 14,2 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 18 m budynek gospodarczy - ok. 8 m	ok. 3 m ok. 2,5 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica ok. 3,5 m	kąt połaci 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
15	98/5(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 6,3 % — w obr. „Br” ok. 27,3 %	budynek mieszkalny - ok. 10 m budynek gospodarczy - ok. 28 m	ok. 2,5 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 55°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
16	1/2	zabudowa zagrodowa	ok. 5,4 % — w obr. „Br” ok. 18,2 %	budynek mieszkalny - ok. 12 m budynki gospodarcze - ok. 13 m, 7 m	ok. 3 m ok. 3 m, 2,5 m	2 kalenica ok. 6 m 1 ok. 4,5 m, 4 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 30° do 45°, dach dwuspadowy, symetryczny i niesymetryczny, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
17	2/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 26 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 10 m	ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m	kąt połaci 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
18	2/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 20% „B”	budynek mieszkalny - ok. 2 m	ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m	kąt połaci 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
19	2/9	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6 % — w obr. „B” ok. 23,3 %	budynek mieszkalny - ok. 12 m	ok. 3 m	2 kalenica ok. 6 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
20	129	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z funkcją usługową)	ok. 33 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 10 m	ok. 6 m	2 kalenica ok. 12 m	kąt połaci 40°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
21	5/3	zabudowa mieszkaniowa	ok. 6 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 21 m budynek gospodarczy - ok. 5 m	ok. 3 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 4 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 25°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
22	5/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 33 % „B”	budynki mieszkalne - ok. 10 m, 12 m	ok. 2,5 m, 2,5 m	2 kalenica ok. 9 m, 6 m	kąt połaci od 30° do 50°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
23	5/1	zabudowa rekreacji indywidualnej	ok. 0,1 %	budynek letniskowy - ok. 6 m;	ok. 3 m	2 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej

24	6/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 10 % „Br”	budynki mieszkalne - ok. 10 m, 14 m budynek gospodarczy - ok. 20 m	ok. 2,5 m, 3 m ok. 4 m	2 kalenica ok. 6 m, 10 m 1 kalenica ok. 6 m	kąt połaci od 30° do 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 30°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
25	8/1	zabudowa zagrodowa	ok. 11 % w obr. „B” ok. 17,1 %	budynek mieszkalny - ok. 19 m budynek gospodarczy - ok. 9 m	ok. 4 m ok. 6 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 10 m	kąt połaci 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
26	8/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 12 m budynek gospodarczy - ok. 8 m	ok. 3,5 m ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 8 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
27	8/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 4,5 % w obr. „B” ok. 13,5 %	budynek mieszkalny - ok. 16 m	ok. 4 m	2 kalenica ok. 9 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
28	37	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 9 % w obr. „B” ok. 13,5 %	budynki mieszkalne - ok. 18 m (ruina), 12 m budynki gospodarcze - ok. 12 m, 9 m	ok. 2,5 m, 3 m ok. 3 m, 2 m	2 kalenica ok. 6 m, 7 m 1 kalenica ok. 6 m, 2,5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 5° do 45°, dach jedno i dwuspadowy, kalenica budynku równoległa, pod kątem do drogi publicznej
29	36/4	zabudowa zagrodowa	ok. 2 % w obr. „Br” ok. 16,9 %	budynek mieszkalny - ok. 14 m budynek gospodarczy - ok. 19 m	ok. 3 m ok. 5 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 9 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa, prostopadła do drogi publicznej
30	3/1	zabudowa zagrodowa	ok. 20 % „Br”	budynek mieszkalny - ok. 19 m budynki gospodarcze - ok. 6 m, 9 m	ok. 3,5 m ok. 3 m, 3 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 7 m, 6 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy z naczółkami, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła, równoległa do drogi publicznej
31	4/3	zabudowa zagrodowa	ok. 19 % „Br”	budynek mieszkalny - ok. 9 m	ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 7m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
32	4/4	zabudowa gospodarcza	ok. 16 %	budynek gospodarczy - ok. 14 m	ok. 3m	2 kalenica ok. 4 m	kąt połaci ok. 25°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
33	36/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	budynek mieszkalny - -	ok. 3 m	2 kalenica ok. 7 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej

34	35	zabudowa zagrodowa	ok. 20 % w obr. „Br” ok. 41,5 %	budynek mieszkalny - ok. 20 m budynki gospodarcze - ok. 17 m, 6 m	ok. 5 m ok. 3 m, -	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 7 m, 3 m	kąt połaci od 15° do 30°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, płaski, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
35	7	zabudowa zagrodowa	ok. 2 % w obr. „Br” ok. 44,5 %	budynki mieszkalne - ok. 20 m, 12 m budynek gospodarczy - ok. 12 m	ok. 3,5 m, 3,5 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 9 m, 8 m 1 kalenica ok. 4 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach wielospadowy, dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci ok. 25°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
36	39/2	zabudowa gospodarcza	ok. 5,9 %	budynek gospodarczy - ok. 8 m	ok. 3 m	1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
37	39/1	zabudowa gospodarcza	ok. 20,8 %	budynek gospodarczy - ok. 22 m	ok. 3 m	1 kalenica ok. 5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
38	9/1	zabudowa zagrodowa	ok. 9,6 % w obr. „Br” ok. 20,2 %	budynek mieszkalny - ok. 21 m budynki gospodarcze - ok. 8 m, 22 m, 12 m, 4,5 m	ok. 4 m ok. 4 m, 3,5 m, 4 m, 3 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 9 m, 8 m, 8 m, 8 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy kalenica budynków prostopadła i równoległa do drogi publicznej
39	10/3	zabudowa gospodarcza	ok. 23 %	budynek gospodarczy - ok. 7 m	ok. 3,5 m	2 kalenica ok. 8 m	kąt połaci ok. 30°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
40	10/2(cz)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6 % w obr. „B” ok. 12,3 %	budynek mieszkalny - ok. 20 m	ok. 2,5 m	2 kalenica ok. 8 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
41	31/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 25 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 7 m budynki gospodarcze - ok. 7 m, 15 m	ok. 8 m ok. 4 m, 4 m	3 kalenica ok. 12 m 1 kalenica ok. 9 m, 6 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kąt połaci od 5° do 45°, dach dwuspadowy, jednospadowy kalenica budynków prostopadła, równoległa do drogi publicznej
42	31/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 8 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 4 m	ok. 8 m	3 kalenica ok. 12 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
43	31/1(cz)	zabudowa zagrodowa	ok. 4 % w obr. „Br” ok. 22,9 %	budynek mieszkalny - ok. 14 m budynki gospodarcze - ok. 6 m, 27 m, 8 m	ok. 5 m ok. -, 4 m, 3,5 m	2 kalenica ok. 9 m 1 kalenica ok. 3,5 m, 8 m, 3,5 m	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połaci od 15 do 45°, dach dwuspadowy, płaski, kalenica budynków prostopadła i równoległa do drogi publicznej
44	32/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	ok. 41 % „B”	budynek mieszkalny - ok. 5 m budynek gospodarczy	ok. 2,5 m ok. 4,5 m	2 kalenica ok. 6 m 1 kalenica	kąt połaci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połaci ok. 30°, dach dwuspadowy, kalenica budynku

				- ok. 4 m		ok. 6 m	prostopadła do drogi publicznej
45	34	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 3 %	budynek mieszkalny - ok. 19 m budynek gospodarczy - ok. 8 m	ok. 3 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 7 m 1 kalenica ok. 4 m	kąt połąci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej kąt połąci ok. 25°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
46	31(cz) – obr. Charnowo	zabudowa przemysłowa	ok. 17,8 %	budynek przemysłowy - ok. 13 m	ok. 4,5 m	1 kalenica ok. 7 m	kąt połąci od 25° do 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła, równoległa do drogi publicznej
47	34/1(cz) – obr. Charnowo	zabudowa przemysłowa	ok. 28,4 %	budynki przemysłowe - ok. 10 m, 60 m, 28 m	ok. 4 m, -, -	1 kalenica ok. 5 m, 6 m, 6 m	kąt połąci ok. 10°, dach dwuspadowy, płaski, kalenica budynku prostopadła, równoległa do drogi publicznej
48	32(cz) – obr. Charnowo	zabudowa przemysłowa	ok. 34,5 %	budynek przemysłowy - ok. 19 m	ok. 4 m	1 kalenica ok. 5 m	kąt połąci ok. 10°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
49	30/1(cz) – obr. Charnowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 8,6 % w obr. „B” ok. 19,3 %	budynek mieszkalny - ok. 13 m budynek usługowy - ok. 9 m budynek gospodarczy - ok. 10 m	ok. 4 m ok. 3 m ok. 3 m	2 kalenica ok. 8 m 1 kalenica ok. 5,5 m 1 kalenica ok. 4 m	kąt połąci od 25° do 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połąci ok. 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej kąt połąci ok. 15°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
50	29(cz) – obr. Charnowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 3,2 % w obr. „B” ok. 18,9 %	budynek mieszkalny - ok. 15 m	ok. 3m	2 kalenica ok. 5,5 m	kąt połąci od 30° do 45°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła, równoległa do drogi publicznej
54	28(cz) – obr. Charnowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 7,8 % w obr. „B” ok. 15,7 %	budynek mieszkalny - ok. 19 m	ok. 4,5 m	2 kalenica ok. 8 m	kąt połąci od 25° do 45°, dach wielospadowy, kalenica budynku równoległa do drogi publicznej
Wnioski		Funkcje	Średni wskaźnik	Średnia szerokość	Średnie wysokości	Cecha dominująca	
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, gospodarczej, przemysłowej, usługowej, rekreacji indywidualnej, rolna, las, woda płynąca komunikacyjna	ok. 12,9 % w obr. „B” i „Br” ok. 18,4 %	budynek mieszkalny – ok. 13,5 m budynek gospodarczy – ok. 10,5 m budynek przemysłowy – ok. 26 m budynek usługowy – ok. 9 m budynek rekreacyjny – ok. 6 m	ok. 3,6 m ok. 3,4 m ok. 4,9 m ok. 3 m ok. 3 m	dla budynków mieszkalnych kąt połąci od 15° do 55°, dachy dwu i wielospadowe dla budynków gospodarczych kąt połąci od 5° do 45°, dachy płaskie, jedno i dwuspadowe dla budynków przemysłowych kąt połąci od 10° do 45°, dachy płaskie, dwuspadowe dla budynków usługowych kąt połąci ok. 45°, dachy dwuspadowe dla budynków rekreacyjnych kąt połąci ok. 45°, dachy dwuspadowe	
						kalenica budynku mieszkalnego	ok. 7,7 m
						kalenica budynku gospodarczego	ok. 5,8 m
						kalenica budynku przemysłowego	ok. 5,8 m

					kalenica budynku usługowego ok. 5 m kalenica budynku rekreacyjnego ok. 5,5 m kalenica równoległa, prostopadła 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 – gminnej, gruntowej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 61, poprzez projektowane zjazdy, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi; działka posiada również dostęp do drogi gminnej, gruntowej, zlokalizowanej na działce nr 69;
- b) miejsce postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 44/4,
- c) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni drogi 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 44/4, obręb geodezyjny Niestkowo, gmina Ustka, o powierzchni 2,21 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: "RIVa", „ŁVI”, „PsV”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 393) oznacza: *RIVa – grunty orne IV klasy bonitacyjnej, ŁVI – łąki VI klasy bonitacyjnej, PsV – pastwiska V klasy bonitacyjnej*. W związku z powyższym stosownie do przepisów do art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 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 2020 r. poz. 1064 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 2020 r. poz. 55 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 2020 r. poz. 1064 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 położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami);
- e) 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. 247) 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);
- f) działka nr 44/4 nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody;
- g) na działce nr 44/4, obręb geodezyjny Niestkowo, znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 7-28/14, objęte strefą W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego w przypadku planowania prac ziemnych w granicach wyznaczonej strefy ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, realizowanego w trakcie inwestycji, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami).

WYNIKI ANALIZY

Analiza wykazała, że inwestycja projektowana na działce ew. nr 44/4, położonej w obrębie geodezyjnym Niestkowo, 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.*

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 18,4 %** powierzchni działki, z analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy to 12,9 % (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. Wskaźnik powierzchni zabudowy w obr. „B” i „Br” wynosi 18,4 %);
- 2) szerokość elewacji frontowej: **od 4 m do 18 m**, z analizy średnia szerokość 13,5 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 – np. działka nr 41/4 ok. 18 m, nr 5/3 ok. 21 m, nr 8/1 ok. 19 m);
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do okapu: **od 2,5 m do 4 m**, z analizy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,6 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 6. 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 5,5 m do 10 m**, do II kondygnacji naziemnych (parter + poddasze użytkowe lub nieużytkowe);
- 5) geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych: **od 15° do 55°**,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwu lub wielospadowy,
 - c) usytuowanie: równoległe lub 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



mgr inż. WOJTA
mgr inż. WOJTA
mgr inż. WOJTA

