

**DECYZJA Nr 73/2021 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 2021 r. poz. 741 ze zmianami);
2. art. 104; art. 106; art. 107; art. 109; art. 111 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego ustawy (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 735);
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 22 września 2021 roku Gminy Kępice z siedzibą przy ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 279/10 położonej w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu decyzji:

- ze *Starostą Słupskim* – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) – milcząca zgoda
- z *Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku* – pismo znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.33.38,41,42.2021.AP z dnia 28.10.2021 roku
- z *Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinku* – postanowienie znak: ZS.224.3.232.2021.MM z dnia 19.10.2021 roku
- z *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie* – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) – milcząca załatwienie sprawy

**BURMISTRZ KĘPICE****USTALA****warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

- 1) **Funkcja inwestycji:** Funkcja mieszkalna.

2) **Opis inwestycji:** Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce ewidencyjnej nr 279/10 położonej w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice.

3) **Lokalizacja inwestycji:** Działka ewidencyjna nr 279/10, położona w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice.

## 2. Ustalenia dotyczące rodzaju i parametrów zabudowy:

Na działce ewidencyjnej nr 279/10 o powierzchni 0,9010 ha położonej w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren, ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

1) **Warunki kształtowania zabudowy (dotyczy pojedynczego budynku):** ustala się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- szerokość elewacji frontowej – od 11 m do 35 m, z analizy średnia szerokość 11 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),
- maksymalna wysokość cokołu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu posadzki parteru) – 1,2 m,
- wysokość głównej kalenicy – do 12 m, do IV kondygnacji naziemnych (parter + III piętra), dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona do okapu) – od 10 m do 12 m, z analizy średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to 10 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1),
- rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – dach płaski, dwuspadowy symetryczny, dwuspadowy z naczółkami o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°,
- pokrycie dachu: dachówka, inny materiał dachówko podobny, papa,
- zalecane kolory pokrycia dachowego: w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- usytuowanie budynku – równoległe lub prostopadłe do istniejącego budynku na działce nr 279/8.

## 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. 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. 279/10 obręb Kępice, gmina Kępice.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce nr 403/2 wynoszącą 20 m, od granicy działek nr: 279/4 i 68/2 (las) wynoszącą 12 m oraz od granicy drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 279/3 wynoszącą 6 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, 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 28 % powierzchni działki, z analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy to 21 % (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).
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – do 60 % powierzchni działki.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Działka nr 279/10 jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody; teren planowanej inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Jezioro Łętowskie i Okolice Kępic”.
- 2) Ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1098).
- 3) Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. 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 3 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. 2021 r. poz. 247 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2019 r. poz. 1839).
- 6) Działka ew. nr 279/10 obręb geod. Kępice, gmina Kępice, o powierzchni 0,9010 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „Bp”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1390) oznacza: *Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy*. W związku z powyższy stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity

Dz. U. 2021 r. poz. 1326), 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) Działka, której dotyczy wniosek, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 710).
- 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 w/w ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) **Dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 279/3, poprzez projektowany wjazd, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi. Działka sąsiaduje z drogą wojewódzką (nr 208) zlokalizowanej na działce nr 403/2, wyklucza się planowanie bezpośredniego zjazdu z działki nr 279/8 na publiczną drogę wojewódzką nr 208.
- 2) Miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 279/10.
- 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 2021 r., poz. 1376 ze zmianami). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym.

W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

- 4) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – zgodnie z warunkami technicznym gestora sieci.
- 5) **Zaopatrzenie w wodę** – na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Kępice Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. T. Bielaka 8 (*wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci gminnej wodociągowej Inwestor wykona na koszt własny*).
- 6) **Odprowadzenie ścieków** – na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Kępice Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. T. Bielaka 8 (*wszelkie prace związane z podłączeniem do sieci gminnej 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** – powierzchniowo na teren własnej działki.  
Bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połąci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich.
- 9) **Usuwanie odpadów** – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną deklaracją w gminie 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. 2021 r., poz. 888 ze zmianami). Właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Burmistrza Kępic 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. 2020 r. poz. 1333 ze zmianami) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. 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 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1420) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych.
- 2) Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1420) – przedmiotowa działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) Ochrona przed powodzią – działka nie jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity Dz. U.

z 2021 r. poz. 624 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 ze zmianami). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Słupsku. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju, w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na odstępstwo.
- 2) Projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zmianami) oraz z normami i innymi przepisami szczególnymi.
- 3) Posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami) i na podstawie Rozporządzenia Ministra transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 463).
- 4) Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanych działkach.

## UZASADNIENIE

W dniu 22 września 2021 roku do tutejszego organu wpłynął wniosek Gminy Kępice, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce ewidencyjnej nr 279/10 położonej w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *„co najmniej 1 działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
  - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o które mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca*

*2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. Poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*

*b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;*

*c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.*

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

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia 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. 1-5 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. Aby móc ustalić parametry nowej zabudowy poszerzono obszar analizy o 70 m w stronę zachodnią.

Dokonana analiza na tak wyznaczonym obszarze pozwoliła stwierdzić, że działka ew. nr 279/10 położona w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice, spełnia wymagane warunki, oprócz wysokości głównej kalenicy do 13,5 m, ponieważ takie wielkości nie występują w obszarze analizowanym i może być zabudowana zgodnie z wnioskiem Inwestora, zaś zakres decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz.1589), a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz.1588).

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

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

**Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.**

**POUCZENIE**

1. W myśl art. 63 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - a. w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości;
  - b. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
  - c. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji;
  - d. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem Burmistrza Kępic.
3. Na podstawie art. 127a KPA 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 Burmistrzowi Kępic 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 KPA 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;

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

  
Z up. BURMISTRZA  
Maciej Chaberski  
Z-CA BURMISTRZA

#### *ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ*

*Na podstawie art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 72 ), niniejsza decyzja została zwolniona z opłaty skarbowej.*



Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Gmina Kępice, ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice
2. Strony postępowania:
  - Irena Fahl
  - Mirosław i Bożena Sokołowscy
  - Piotr Niewęglowski
  - Tomasz Kucharski
  - Mysiak – Kucharska Joanna
  - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku ul. Mostowa 11A, 80-778 Gdańsk
  - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Warcino ul. Gen. Wł. Sikorskiego 11A, 77-230 Kępice
3. a/a.

Do wiadomości :

Starosta Słupski, ul. Szarych Szeregów 14, 76-200 Słupsk



## 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 – 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

#### CZĘŚĆ TEKSTOWA

**1. Podstawa prawna:**

Podstawę sporządzenia niniejszej analizy stanowi §3 Rozporządzenie 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. (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), w zw. z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami). Analiza sporządzana w związku ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

**2. Stan prawny:**

- 1) działka ew. nr 279/10 położona w obrębie geodezyjnym Kępice stanowi własność Gminy Kępice;
- 2) dla działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

**3. Granice obszaru objętego analizą:**

- 1) zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1588), obszar analizy wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, kopii mapy katastralnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać. Tak określony obszar wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Zgodnie z definicją legalną zawartą w § 2 ust. 5. ww. rozporządzenia, front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) dostęp działki będącej przedmiotem wniosku do drogi publicznej odbywa się z drogi publicznej – gminnej zlokalizowanej na działce nr 279/3, poprzez projektowany wjazd, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi. Wobec powyższego front działki nr 279/10 stanowi północną granicę działki oznaczoną na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A,B tj. wynosi szerokość ok. 6 m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi zatem ok. 18 m, co pozwala na wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości ok. 50 m w każdą ze stron działki nr 279/10;
- 3) granice obszaru analizowanego na załączniku graficznym do niniejszej analizy oznaczono cyframi rzymskimi I, II, III, IV, natomiast granice terenu inwestycji oznaczono literami A, B, C, D, E.

**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	279/9, 279/8	teren niezabudowany	-	-	-	-	-
2	494(cz), 278(cz), 403/2(cz), 279/3	drogi	-	-	-	-	-
3	279/4(cz), 68/10(cz)	las	-	-	-	-	-
4	1/10	Teren PKP	-	-	-	-	-
5	279/7	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	ok. 18/7 %	budynek mieszkalny – ok. 11 m	ok. 10 m	3 kalenica ok. 12 m	kąt połaci od 25° do 45°, dach dwuspadowy z naczółkami, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
6	279/5(cz)	zabudowa przemysłowa	ok. 16/2 %	budynek przemysłowy – ok. 17 m	ok. 4,5 m	1 kalenica ok. 5,5 m	kąt połaci od 15° do 25°, dach dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
7	279/6	zabudowa gospodarcza	ok. 28 %	budynek gospodarczy – ok. 15 m	ok. -,	1 kalenica ok. 3 m	dach płaski, budynek równoległy do drogi publicznej
8	279/8	wydano decyzję o warunkach zabudowy nr UM-NPŚ-AB.6730.37.2020.JS	do 28 %	budynek mieszkalny – do 35 m	do 12 m	3 kalenica do 12 m	kąt połaci od 0° do 45°, dach płaski lub dwuspadowy, kalenica budynku prostopadła do drogi publicznej
Wnioski	<i>Funkcje</i>		<i>Średni wskaźnik</i>	<i>Średnia szerokość</i>	<i>Średnie wysokości</i>	<i>Cecha dominująca</i>	
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przemysłowej, gospodarczej, komunikacyjne, las, teren PKP		ok. 21%	budynek mieszkalny - ok. 11 m budynek gospodarczy – ok. 15 m budynek przemysłowy – ok. 17m	ok. 10 m ok. - ok. 4,5m	dla budynków mieszkalnych kąt połaci od 25° do 45°, dachy dwuspadowe z naczółkami dla budynków gospodarczych dachy płaskie dla budynków przemysłowych kąt połaci od 15° do 25°, dachy dwuspadowe kalenica budynku mieszkalnego ok. 12 m	

					<p>kalenica budynku gospodarczego ok. 3 m</p> <p>kalenica budynku przemysłowego ok. 5,5 m</p> <hr/> <p>kalenica równoległa, prostopadła, pod kątem do frontu działki</p>
--	--	--	--	--	--

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):**

1) **dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi publicznej - drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 279/3, poprzez projektowany wjazd, za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi. Działka sąsiaduje z drogą wojewódzką (nr 208) zlokalizowanej na działce nr 403/2, wyklucza się planowanie bezpośredniego zjazdu z działki nr 279/8 na publiczną drogę wojewódzką nr 208.

2) miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 279/10.

3) 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 279/10 obręb geod. Kępice, gmina Kępice, o powierzchni 0,9010 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „Bp”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1390) oznacza: *Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy*. W związku z powyższym stosownie do przepisów do art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), 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):**

1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych;

2) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r.

- poz. 1098);
- 3) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) – przedmiotowa działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) ochrona przed powodzią – działka nie jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zmianami).
  - 5) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 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 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
  - 6) działka nr 279/10 jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody; teren planowanej inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Jezioro Łętowskie i Okolice Kępice”.
  - 7) działka, której dotyczy wnioski, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 710).

## WYNIKI ANALIZY

Analiza wykazała, że inwestycja projektowana na działce ew. nr 279/10 w obrębie geodezyjnym Kępice, gmina Kępice, spełnia wymagania postawione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., tj.:

- 1) *co najmniej 1 działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – warunek spełniony;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony;*
- 3) *istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony;*
- 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów – warunek spełniony;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony, bowiem żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
  - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art.5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. Poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – warunek spełniony,*

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – **warunek spełniony**,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

Ponadto przeprowadzona analiza pozwoliła określić obowiązujące n/w 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 28 % powierzchni działki, z analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy to 21 % (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1),
- 2) szerokość elewacji frontowej: od 11 m do 35 m, z analizy średnia szerokość 11 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),
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do okapu: od 10 m do 12 m, z analizy średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to 10 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1),
- 4) wysokość głównej kalenicy: do 12 m, do IV kondygnacji naziemnych (parter + III piętra), dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- 5) geometria dachu:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach płaski, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami,
  - c) kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do frontu działki: równoległe lub prostopadłe do istniejącego budynku na działce nr 279/8.

Zalecenia dodatkowe:

- 1) wysokość maksymalna wysokość cokołu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu posadzki parteru) – 1,2 m;
- 2) pokrycie dachu: dachówka, inny materiał dachówko podobny, papa,
- 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

Z up. BURMISTRZA  
Maciej Chaberski  
Z-CA BURMISTRZA



