

**PP 7331-47/08**

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

**Na podstawie:**

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 4, art. 63 ust. 1, 2, 3, art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000 roku Dz.U. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- § 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),
- § 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),

**oraz na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności:**

- § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity z 2007 roku Dz. U. Nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 kwietnia 2008 roku **Jerzego Trepnera** zam. Skarszów Górny 9, 76-228 Dębica Kaszubska

### **ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej **na dobudowie pomieszczeń mieszkalnych do istniejącego budynku mieszkalnego** w miejscowości Skarszów Górny gmina Dębica Kaszubska (dz. 5/6).

#### **1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) planowana inwestycja polega na dobudowie pomieszczeń mieszkalnych do istniejącego budynku mieszkalnego,
- b) dobudowa o powierzchni około 40m<sup>2</sup>.

#### **2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**

- a) granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapami w skali 1:1000 i 1:2000 stanowiącymi załączniki nr 1-2 do niniejszej decyzji,
- b) miejsce planowanej dobudowy określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) dobudowa od szczytu budynku od strony działki nr 5/7, na szerokości istniejącego budynku, z uwzględnieniem normatywnych odległości od granicy z działką nr 5/7 (§ 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W szczególności należy zachować odległość od granicy z działką sąsiednią 4m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi) oraz 3m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych).
- d) dobudowa parterowa z dachem 1 lub 2-spadowym, o całkowitej wysokości do 4,5m,

e) wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
- intensywność zabudowy terenu – nie ustala się,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się.

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

a) obiekt budowlany nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

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

a) nie ustala się.

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

- a) odprowadzenie ścieków bytowych – istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- b) zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze wodociągowe,
- c) ogrzewanie z indywidualnego źródła na paliwo nie powodującego zanieczyszczenia środowiska - "paliwo ekologiczne",
- d) zaopatrzenie w energię energetyczną – istniejące przyłącze energetyczne,
- e) odpady stałe należy przetrzymywać w szczelnych pojemnikach na własnej działce, a następnie wywozić na wysypisko w Bierkowie (zgodnie porozumieniem zawartym przez Gminę Dębница Kaszubska),
- f) istniejący dojazd z drogi stanowiącej działkę nr 177/13 (ALP),
- g) odprowadzenie wód opadowych na własną działkę.

**6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

a) projektowany obiekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego).

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

a) nie ustala się.

Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji stanowi mapa w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji stanowi mapa w skali 1:2000.

## UZASADNIENIE

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na wniosek zainteresowanego (*każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich*). Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy terenu powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.

Projektowane przedsięwzięcie dotyczy planowanej inwestycji:

- polegającej na dobudowie pomieszczeń mieszkalnych do istniejącego budynku mieszkalnego (w ramach zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/6),
- w ramach terenu posiadającego dostęp do drogi publicznej,
- w ramach terenu posiadającego istniejące uzbrojenie wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

- na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Działka nr 5/6 o powierzchni 0,0973 ha stanowi grunty zabudowane B.

Warunki zabudowy dla planowanego budynku mieszkalnego zostały ustalone na podstawie m.in. analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (*przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej*) - analiza stanowi załącznik do decyzji i pozostaje w aktach Urzędu Gminy Dębica Kaszubska.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (*art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy /art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji z wyjątkiem sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Słupsku przy ul. Szarych Szeregów 14 (*przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane*).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (*za pośrednictwem Wójta Gminy Dębica Kaszubska*).

/-/ mgr inż. Eugeniusz Dańczak  
Wójt Gminy