

BU.6730.196.2014

z dniem 15.01.2015

Świeszyno, dn. 29 grudnia 2014 r.

podpis

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego – ustawy z dnia 14.06.1960 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 267 z późn.zm.) oraz art. 59 ust. 1-2 i art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz. 647 z 2012r. z późn. zm.)

### Po ponownym rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Świeszyno

z dnia 17.11.2014r. dotyczącego:

**budowy świetlicy sołeckiej wraz z infrastrukturą techniczną, zjazdem z drogi powiatowej i miejscami postojowymi z przebudową istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz przeniesieniem placu zabaw w miejscowości Giezkowo na działce nr 9/18**

### na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. , poz. 1409 z późn. zm.)
- 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr. 75, poz. 690 z późn. zm.)
- 3) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 23.04.2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 463 z późn.zm.)

## USTALAM

następujące warunki zabudowy :  
dla części dz. nr ew. 9/18 w miejscowości Giezkowo

### 1. Rodzaj inwestycji:

budowa świetlicy sołeckiej wraz z infrastrukturą techniczną, zjazdem z drogi powiatowej i miejscami postojowymi z przebudową istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz przeniesieniem placu zabaw w miejscowości Giezkowo na działce nr 9/18

### 2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania

terenu określone po przeprowadzeniu analizy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. ( Dz.U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.):

- 1) Linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy
- 3) Szerokość elewacji frontowej – zgodnie z propozycją wnioskodawcy
- 4) Maksymalna wysokość obiektu – zgodnie z propozycją wnioskodawcy

- 5) Geometria dachu: dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15 – 45 °
- 6) Ilość kondygnacji naziemnych maksymalnie dwie
- 7) Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – według propozycji wnioskodawcy

### **3. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane ( tekst jednolity Dz.U. 2013r ,poz. 1409 z późn. zm.)
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. z 2002r., Nr 75,poz. 690 z późn. zm.)
- 3) Ustawą z dn. 12.03.1985r. o drogach publicznych ( t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 260 z późn. zm. )
- 4) Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( Dz.U. z 2013r., poz. 1205 z późn. zm. )
- 5) Ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne – art. 29 ( t.j. Dz.U. z 2012r. , poz. 145 )
- 6) obowiązującymi normami

### **4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) energia elektryczna na warunkach podanych przez ENERGA OPERATOR S.A. , Oddział Koszalin ul. Energetyków 24 75 – 222 Koszalin
- 2) woda z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Urząd Gminy Świeszyno
- 3) usuwanie odpadów płynnych do gminnej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez Urząd Gminy Świeszyno
- 4) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w obrębie terenu działki
- 5) usuwanie odpadów stałych – po segregacji na obszarze własnej działki, wywóz na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję
- 6) dojazd na teren działki z istniejącej drogi powiatowej nr ew. 23
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie z wykorzystaniem paliw ekologicznych
- 8) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych

### **5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane ( Dz.U. z 2013r, poz. 1409 z późn. zm.)

### **6. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt. 1 – 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2012r., poz. 647 z

późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Z informacji zawartych w wypisie z ewidencji gruntów wynika, że teren działki nr 9/18 w Giezkowie jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. V. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren ten wymaga obecnie wyłączenia z użytkowania rolniczego. Lokalizacja działki nr 9/18 w miejscowości Giezkowo spełnia również pozostałe wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego stwierdzono jak w niniejszej decyzji.

**Pouczenie:**

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
3. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Świeszyno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.  
Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
4. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.): organ który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
  - c) przepisu ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
  - d) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1 , następuje w trybie art. 162 §1 pkt 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego.
5. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać od Starosty Koszalińskiego decyzję o wyłączeniu gruntu pod planowaną inwestycję z produkcji rolnej w trybie art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03.02.1995r. ( Dz.U. z 2013r., poz. 1205 z późn. zm. )
6. Zgodnie z art. 32, 33 i 34 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo Budowlane ( Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Koszalinie, ul. Raclawicka 13 w terminie ważności niniejszej decyzji:

- 1) wniosek oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi
- 2) zaświadczenia wydane dla projektantów przez właściwe izby samorządów zawodowych o wpisie na listę ich członków
- 3) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 4) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Załącznik:**

1. Załącznik graficzny
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Załącznik graficzny do analizy



**WOJT**  
*Ewa KDRZAK*  
Ewa KDRZAK

**Otrzymują:**

1. Gmina Świeszyno 76 – 024 Świeszyno 71
2. aa. Urzędu Gminy Świeszyno

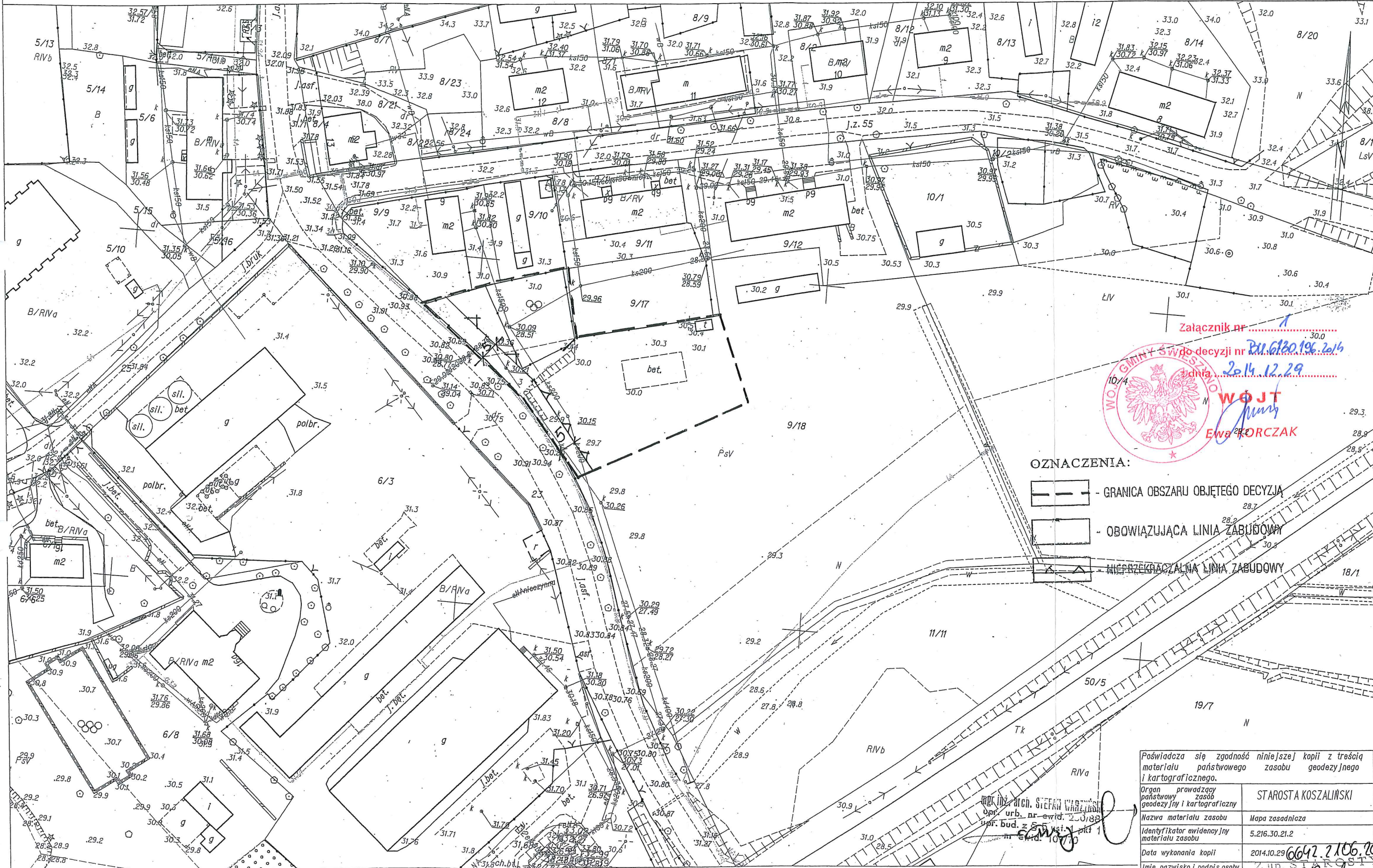
SR.

Zwolnienie opłaty skarbowej na podstawie  
Art. 7. pkt. 3 lub załącznika ..... pkt. ....  
z dnia 16.11.2006 roku o opiacie skarbowej  
(Dz. U. z 2012r. poz. 1282)  
Podpis *Ewa KDRZAK* .....

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
gm. Świeszyno obr. Giezkowo dz. 9/18  
DO CEŁÓW OPINIODAWCZYCH  
SKALA 1:1000

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.



Załącznik nr .....  
Wniosek do decyzji nr 2014.12.29  
dnia 20.10.2014



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO DECYZJĄ
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - NIEPRZEKROČALNA LINIA ZABUDOWY

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	5.216.30.21.2
Data wykonania kopii	2014.10.29
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. S. KORCZAK Monika Bednarz Inspektor



**ANALIZA**  
**FUNKCJI CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WOKÓŁ**  
**DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM**

**Wnioskodawca:** Gmina Świeszyno

**Rodzaj inwestycji:** budowa świetlicy sołectkiej wraz z przebudową sieci kanalizacji sanitarnej

**Położenie:** Giezkowo dz. nr. 9/18

**1. Obszar analizy:**

Wokół części działki nr. 9/18 określono obszar analizy pod kątem funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wyszczególnionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice analizowanego obszaru określono na załączniku graficznym.

**2. Opis terenu objętego analizą:**

Na działce nr. 6/3 znajduje się zabudowa gospodarstwa rolnego wielkotowarowego z obiektami magazynowo – gospodarczymi, wielkogabarytowymi.

Na działce nr. 5/6 budynek mieszkalno – gosp. wielorodzinny parterowy z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 45 °. Szerokość elewacji frontowej – 34,0 m, jej wysokość – 4,0 m. oraz dwa budynki gospodarcze.

Na działce nr. 11/1 bud. mieszkalny jednorodzinny z poddaszem użytkowym, dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 50 °. Szerokość elewacji frontowej – 20,0 m, jej wysokość – 4,0 m.

Na działce nr. 8/4 budynek mieszkalno – usługowy z poddaszem użytkowym, dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 45 °. Szerokość elewacji frontowej – 14,0 m, jej wysokość – 4,0 m.

Na działce 8/8 budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny z dachem płaskim. Szerokość elewacji frontowej – 15,0 m. jej wysokość – 6,0 m oraz jeden budynek gospodarczy.

Na działkach nr. 8/1 i 8/9 budynek mieszkalny wielorodzinny parterowy z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 20 °. Szerokość elewacji frontowej – 35,0 m. jej wysokość – 4,0 m.

Na działce nr. 8/2 budynek dwukondygnacyjny wielorodzinny z dachem płaskim. Szerokość elewacji frontowej – 15,0 m jej wysokość – 6,0 m.

Na działce nr. 9/12 budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny z dachem płaskim. Szerokość elewacji frontowej – 34,0 m. jej wysokość – 7,0 m.

Na działce nr. 9/18 budynek gospodarczy wielosegmentowy.

Na działce nr. 9/11 budynek wielorodzinny dwukondygnacyjny z dachem płaskim. Szerokość elewacji frontowej – 29,0 m, jej wysokość – 7,0 m.

Na działce nr. 9/10 wielosegmentowy budynek gospodarczy.

Na działce nr. 9/9 budynek wielorodzinny dwukondygnacyjny z dachem płaskim. Szerokość elewacji frontowej – 10,0 m. jej wysokość – 7,0 m.

Na działce nr. 9/18 zespół rekreacyjny dla dzieci i dorosłych z urządzeniami małej architektury ( plac zabaw, boisko sportowe )

**Dostęp do drogi publicznej:**

Działka położona jest przy drodze powiatowej nr. ew. 23

**Dostęp do uzbrojenia terenu:**

Działka posiada dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej

**Wymagania dotyczące uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze:**

Grunt rolny kl. V częściowo wyłączony z użytkowania rolniczego

**Zgodność z przepisami odrębnymi:**

Decyzja będzie zgodna z przepisami odrębnymi

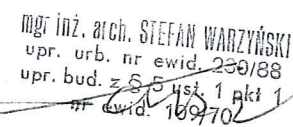
**3. Wnioski – ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania:**

- linia zabudowy nieprzekraczalna – 5,0 m od linii regulacyjnej drogi powiatowej
- procent powierzchni zabudowanej działki – nie dotyczy
- szerokość maksymalna elewacji frontowej – w/g propozycji wnioskodawcy
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – w/g propozycji wnioskodawcy
- maksymalna wysokość obiektu od poziomu terenu do kalenicy – 9,0 m
- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 15 – 45 °.
- ilość kondygnacji naziemnych maksymalnie dwie

W analizowanym obszarze znajdują się dwa obiekty usługowe: handlu (sklep wielobranżowy) i rekreacji (plac zabaw, boisko). Lokalizacja spełnia również warunek pierwszy art. 61 ust. 1 dot. funkcji.

**WÓJT**  
  
**Ewa KORCZAK**

Opracował:

  
mgr inż. arch. STEFAN WARZYŃSKI  
upr. urb. nr ewid. 230/88  
upr. bud. z 5.5 ust. 1 pkt 1  
nr ewid. 109702

Załącznik nr .....<sup>2</sup>.....  
do decyzji nr .....<sup>B4.6730196.2016</sup>.....  
z dnia .....<sup>2016.12.29</sup>.....

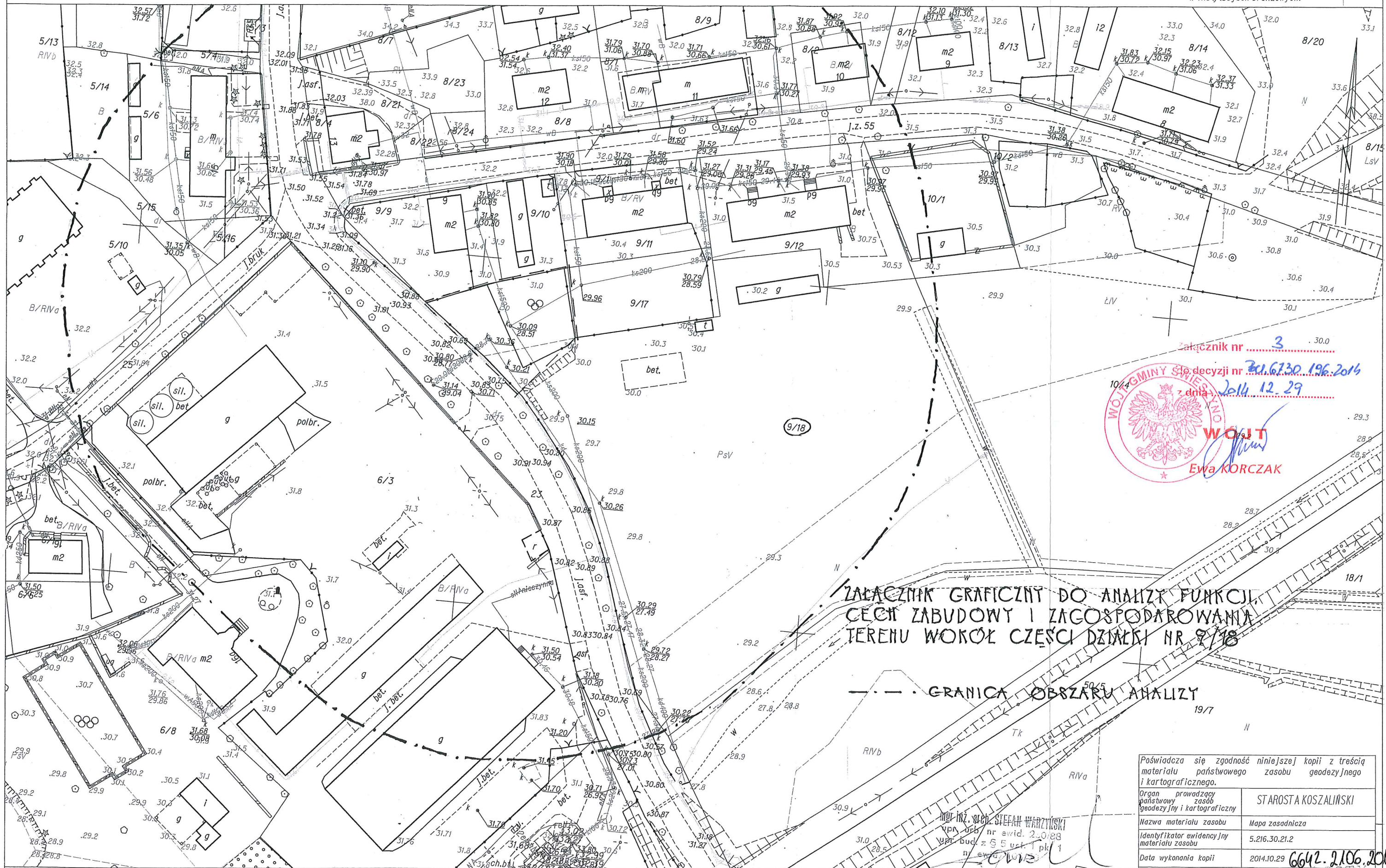


KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
gm. Swieszyno obr. Giezkowo dz. 9/18  
DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

SKALA 1:1000

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.



Załącznik nr 3  
decyzji nr 201.6130.196.2014  
z dnia 2014.12.29



ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY FUNKCJI,  
CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU WOKÓŁ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 9/18

--- GRANICA OBSZARU ANALIZY

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	5.216.30.21.2
Data wykonania kopii	2014.10.29 6642.2106.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup. STACYSTY Med Monika Bednarz Inspektor

