

Znak : WKI. WZ. BK.7331/124/08

**DECYZJA NR 315/2008  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1 art. 60 ust.1 art. 61 ust.1 art. 64 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635), art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 98 poz. 1071) oraz na podstawie :

- 1) 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 (Dz. U. z 2003 r. , Nr 164, poz. 1588)
- 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. , Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
- 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 4) Ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ),
- 5) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568),
- 6) Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.),
- 7) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150),
- 8) Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. , Nr 16, poz. 78 z późn. zm.),

**po rozpatrzeniu wniosku Pani Katarzyny Kuckiel-Żuk, zam. w Szczecinie 71-215,  
przy ul. Łukasieńskiego 41 H, z dnia 21.07.2008 r.**

**ustalam**

Pani Katarzynie Kuckiel-Żuk następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym oraz przyłączy infrastruktury technicznej, na działce nr 68 w Rzędzinach, w gminie Dobra.

**1. Rodzaj inwestycji**

Inwestycja obejmuje realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym oraz przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb planowanej inwestycji.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Dla terenu inwestycji ustala się :

- 1) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 113 od strony wschodniej : 8,0 m,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 113 od strony północno-wschodniej : 8,0 m,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy : 10% ,
- 4) szerokość elewacji frontowej : 15,0 m ÷ 23,0 m,
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej : 7,0 m ÷ 8,5 m od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w dachu stromym),
- 6) wysokość elewacji frontowej : 2,4 m ÷ 3,4 m od poziomu terenu,

**Egzemplarz archiwalny  
inwestora-wnioskodawcy**

**Wolne od opłaty  
skarbowej**



- 7) dach dwuspadowy, z główną kalenicą usytuowaną równolegle do frontu działki lub równolegle do kalenic budynków na działkach nr 71/1 lub 15/2, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 40° do 45°; dopuszcza się realizację mansard, lukarn oraz dodatkowych połaci dachowych poza bryłą główną budynku mieszkalnego, nad parterowym garażem,
- 8) realizację minimum dwóch miejsc postojowych na terenie własnej działki,
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni terenu inwestycji,
- 10) zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz.1133).

## 2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska

- 1) teren inwestycji położony w obszarze chronionym - NATURA 2000, wymaga uzyskania decyzji środowiskowej przed pozwoleniem na budowę,
- 2) planowana inwestycja winna być realizowana:
  - zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
  - zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
  - w trakcie realizacji przedsięwzięcia zostaną podjęte działania eliminujące i ograniczające możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań na gatunki ptaków oraz ich siedlisk, na których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 PLB 320006 „Jezioro Świdwie”.
- 3) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy sporządzić opinię geotechniczną terenu inwestycji, dla ustalenia warunków posadowienia obiektów kubaturowych,
- 4) prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich oraz zachować urządzenia melioracyjne; ich przebudowa dla potrzeb inwestycji winna być zaopiniowana przez Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie,
- 5) w wypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu,
- 6) w przypadku natrafienia na urządzenia drenarskie należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny,
- 7) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy uzyskać u Starosty Polickiego zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

## 2.3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) ustala się dojazd do terenu inwestycji z drogi gminnej nr 113; zjazd na teren inwestycji uzgodnić z zarządcą drogi
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia, wydanymi przez „Wodociągi Zachodniopomorskie” spółka z o.o. w Goleniowie
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami przyłączenia, wydanymi przez Urząd Gminy w Dobrej,
- 4) odprowadzenie ścieków opadowych – do zbiornika retencyjnego lub studni chłonnych,
- 5) zasilanie w energię elektryczną – przyłączenie nastąpi na warunkach określonych przez ENEA Operator Sp. z o. Rejon Dystrybucji Szczecin,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do istniejącej sieci gazowej, wydanymi przez Zakład Gazowniczy Szczecin;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii tj. paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne,
- 8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów ustala się poprzez gromadzenie odpadów, z selektywną zbiórką u źródła; odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania a następnie wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zgodnie z zawartą umową.

## 3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich.

## 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000 (działka nr 68 w obrębie ewidencyjnym Rzędziny, gmina Dobra), stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**uzasadnienie decyzji**



Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym oraz przyłączy infrastruktury technicznej, na działce nr 68 w Rzędzinach, gmina Dobra, wystąpiła Pani Katarzyna Kuckiel-Żuk, zam. w Szczecinie 71-215, przy ul. Łukasieńskiego 41 H.

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji, sklasyfikowany jest jako grunt rolny R VI, o powierzchni 0,4911 ha i zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w ust. 2 w/w ustawy, uzyskiwanej w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymagania dotyczące 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, określono zgodnie z rozporządzeniem 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).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wyniki zawarte są w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy .

**Przed realizacją planowanego przedsięwzięcia konieczne jest wypełnienie wymagań ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska ( Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm. ) oraz ustawy o ochronie przyrody , w tym zakresie.**

Niniejszą decyzję sporządzono na podstawie analizy złożonego wniosku, przeprowadzonej zgodnie z art. 53 ust.3 cyt. Wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzgodnieniu z:

- Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego (postanowienie Dyrektora Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych z dnia 03.10.2008r. znak NU.ES/5013/ 2408/2008
- Starostą Powiatu Polickiego Wydziałem Ochrony środowiska i Rolnictwa postanowienie z dnia 29.09.2008r. znak:SR-JZ/6018.5-D/380/08
- Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie postanowienie z dnia 30.09.2008 znak: Z.Arch.-4111/DB/313/2008 /MS
- Wojewodą Zachodniopomorskim postanowienie z dnia 24.10.2008r znak SR-P-2-7044/72//31/08 Wydział Środowiska i Rolnictwa Wojewódzki Konserwator Przyrody
- Stanowiskiem do spraw komunalnych w/m postanowienie z dnia 06.10.2008 i 17.11.2008r. znak: WKI.GK.PK 7332-312, 337/08

### **pouczenie**

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 z związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .

Wójt Gminy stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. :

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Powstanie zmiany danych ewidencyjnych polegające na zmianie użytku w działce, zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100 z późn. zm.) należy zgłosić w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie w terminie 30 dni od dnia powstanie tych zmian .

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia .

Załączniki :

Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000.

Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze wokół terenu inwestycji .

Otrzymują :

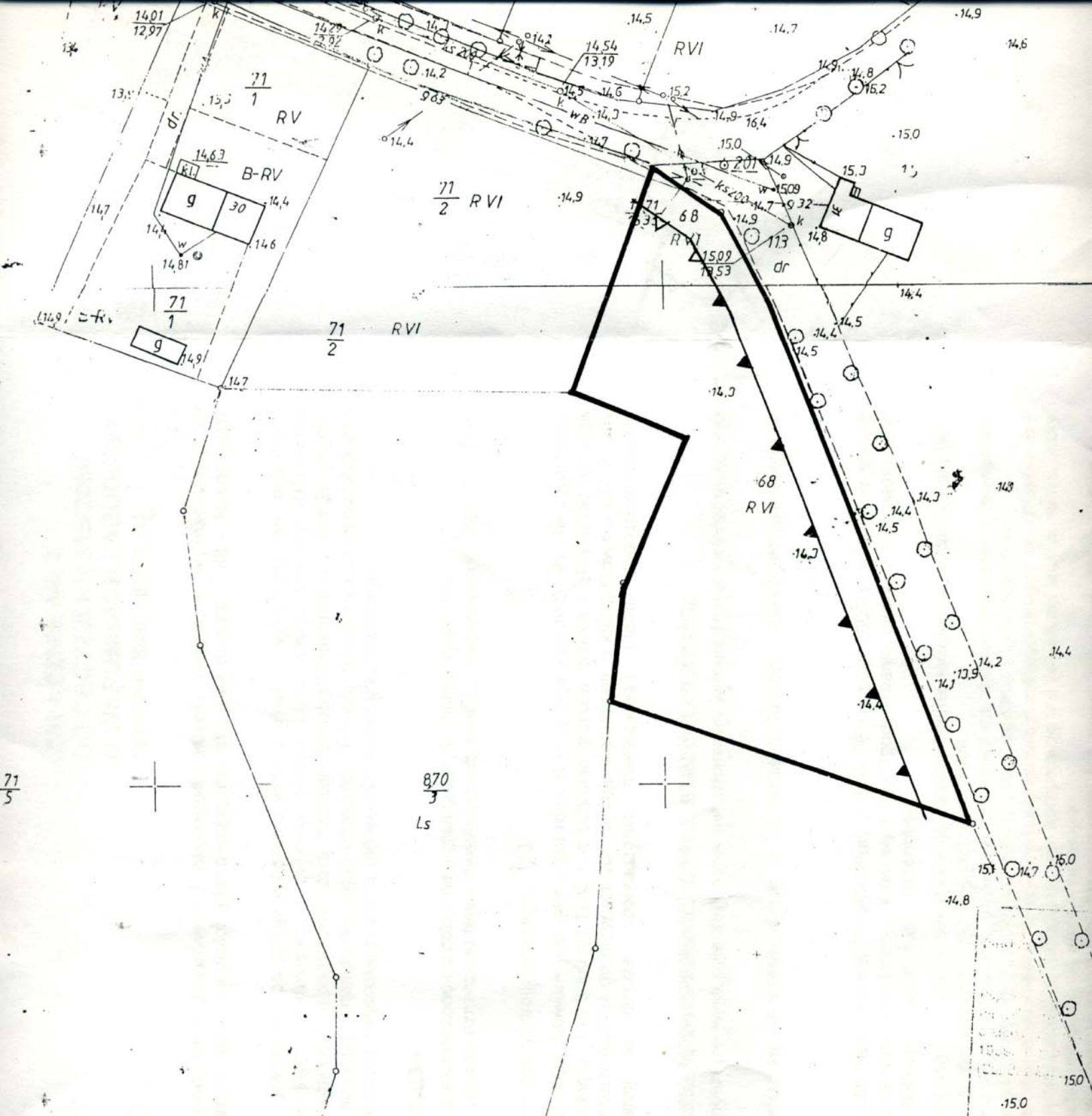
P. Katarzyna Kuckiel-Żuk  
Ul. Łukasieńskiego 41H  
71-215 Szczecin  
A/a

Z up. Wójta Gminy  
*M*  
Beata Kowalewska  
Inspektor

Do wiadomości :

SP Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa  
Ul. Wały Chrobrego 4, Szczecin  
Lasy Państwowe Nadleśnictwo Trzebież  
Zalesie 1, 72-005 Tanowo





**LEGENDA**

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA NOWEJ ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA NOWEJ ZABUDOWY

mgr inż. arch. Jolanta Patalan  
*M. Patalan*  
 nr Z-193 Zachodniej Okręgowej  
 Izby Urbanistów



**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO DECYZJI NR 315/2008  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

część tekstowa i graficzna

Z up. Wójta Gminy  
Beata Kowalewska

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym na załączniku graficznym obszarze wokół planowanej inwestycji na działce nr 68 w Rzędzinach, gmina Dobra**

Niniejszą analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej, z wykorzystaniem aktualnych materiałów geodezyjnych, opracowań z zakresu ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz na podstawie 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.

**1. Obszar opracowania**

Obszar opracowania wyznaczono na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

W analizowanym obszarze oznaczono teren inwestycji oraz działki zabudowane nr : 32/1, 33, 71/1, 15/2.

Teren inwestycji przylega do drogi gminnej nr 113.

Teren działki nr 68, sklasyfikowany jest jako grunt rolny R VI, o powierzchni 0,4911 ha i zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w ust. 2 w/w ustawy, uzyskiwanej w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w analizowanym obszarze.**

W analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz „bliźniacza”.

Dla planowanej zabudowy na terenie działki nr 68, ustalono funkcję : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**3. Linie zabudowy**

Zgodnie z rozporządzeniem 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 :

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

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

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

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

Ze względu na usytuowanie istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej, po przeciwnej stronie drogi gminnej nr 113, w stosunku do terenu inwestycji, nie ustalono obowiązującej linii nowej zabudowy, jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich .

Dla nowej zabudowy na działce nr 68 ustalono obowiązującą linię zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 113 od strony wschodniej oraz nieprzekraczalną linię zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 113 od strony północno-wschodniej.

**4. Wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek .**

W analizowanym obszarze, wskaźniki powierzchni zabudowy działek budowlanych (lub ich części sklasyfikowanych jako budowlane – B) są bardzo zróżnicowane.

Dla terenu inwestycji ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy - 10%, jako średnią powierzchnię zabudowy działek w analizowanym obszarze.

5. Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych.

Szerokości elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych w analizowanym obszarze :

- 1) budynek na działce nr 32/1 i 33 – 23,0 m
- 2) budynek na działce nr 71/1 – 18,0 m
- 3) budynek na działce nr 15/2 – 18,0 m

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi ok. 19,0 m.

Dla planowanego budynku mieszkalnego na terenie działki nr 68 ustala się szerokość elewacji frontowej : 15,0 m + 23,0 m (19,0 m ± 20%).

6. Kąty nachylenia dachów obiektów mieszkalnych, wysokość głównej kalenicy dachu, układ połaci dachowych i kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki .

W analizowanym obszarze zlokalizowane są budynki mieszkalne, pokryte dachami dwuspadowymi, z kalenicami usytuowanymi równolegle do frontu działek (poza budynkiem na działce nr 15/2), o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°. Wysokości głównych kalenic dachów wahają się od 7,0 m do 8,5 m od poziomu terenu .

Dla nowej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 68 ustalono dach dwuspadowy, z główną kalenicą usytuowaną równolegle do frontu działki lub równolegle do kalenic budynków na działkach nr 71/1 lub 15/2, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych : 40° do 45° oraz wysokością kalenicy od poziomu terenu : 7,0 m + 8,5 m.