

Ustka, dnia 15 października 2025 roku

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, 5a. art. 63 ust. 2, 4. art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), dalej jako upizp.
2. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), dalej jako kpa.
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. § 3-10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), dalej jako rozporządzenie.

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 grudnia 2024 roku (ostatecznie uzupełniony w dniach 18 czerwca 2025 roku i 2 września 2025 roku) **Pana** reprezentowanego przez pełnomocnika **Panią** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną, lokalizacja inwestycji na działce nr w obrębie ewidencyjnym, gmina Ustka na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu decyzji.

- z *Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słupsku* - , zgodnie z art. 53 ust. 5 upizp niezajęcie stanowiska przez okres dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji - uzgodnienie uznaje się za dokonane,

- ze *Starostą Słupskim w Słupsku* - zgodnie z art. 53 ust. 5 upizp niezajęcie stanowiska przez okres dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji - uzgodnienie uznaje się za dokonane,

- z *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku* - zgodnie z art. 53 ust. 5 upizp niezajęcie stanowiska przez okres dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji - uzgodnienie uznaje się za dokonane,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz Pana
reprezentowanego przez pełnomocnika Panią dla planowanej inwestycji
polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz
z infrastrukturą i drogą wewnętrzną, lokalizacja inwestycji na działce nr w obrębie
ewidencyjnym, gmina Ustka

1. USTALENIA DOTYCZĄCE RODZAJU ZABUDOWY.

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

- teren objęty wnioskiem stanowi niezabudowaną działkę.
- na działkach sąsiednich w obszarze analizy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. dla działki nr 48/4 w obrębie Machowinko ustala się budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną, lokalizacja inwestycji na działce nr 48/4 w obrębie ewidencyjnym Machowinko, gmina Ustka

4. USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW I WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- linie nowej zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,48.
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,48.
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15.
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,24.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.
- szerokość elewacji frontowej dla:
 - budynku mieszkalnego: $15,0 \pm 20\%$, maksymalna wysokość zabudowy.
 - budynku mieszkalnego: nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0m, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - rodzaj dachów dla budynków: dwuspadowy,
 - układ głównych połaci dachów stromych: symetryczny, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu: równoległy, prostopadły,
 - kąt nachylenia głównych połaci dla budynku od 35° do 45° .

4. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

- planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839 ze zm.) nie należy do grupy. przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- planowana inwestycja położona jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionymi w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.
- Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt a Ustawy z dnia z dnia 9 marca 2024 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 553) „W przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów” - planowana inwestycja znajduje się w odległości powyżej 700m od planowanych i istniejących elektrowni wiatrowych.

5. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292).
- planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;
- w przypadku odnalezienia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292.).

6. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- **Komunikacja:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej drogi gminnej, działki nr 88 jak na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.
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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 889.). 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.
- **miejsca parkingowe:** zabezpieczyć i urządzić w granicach terenu objętego wnioskiem, minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny.
- **zaopatrzenie w wodę:** budowa własnego ujęcia wody zgodnie z przepisami szczegółowymi (pismo Wójta Gminy Ustka nr _____ z dnia 09.06.2025 r.)
- **odprowadzanie ścieków:** budowa zbiornika bezodpływowego lub indywidualnej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami szczegółowymi (pismo Wójta Gminy Ustka nr _____ z dnia 09.06.2025 r.)
- **zaopatrzenie w energię elektryczną:** na podstawie warunków technicznych gestora sieci;
- dla istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ochronna wolna od zabudowy o szerokości.
 - 15m dla linii napowietrznych SN (po 7,5m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
 - 3m dla linii kablowych SN (po 1,5m od osi w obu kierunkach),
 - 3m dla linii napowietrznych nN (po 1,5m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
 - 2m dla linii kablowych nN (po 1m od osi w obu kierunkach),
- zagospodarowanie w strefie ochronnej winno być uzgodnione z gestorem linii,
- dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nN i zmianę trasy linii, skablowanie itp.) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych właściwego zarządcy infrastruktury,
- w zakresie zamierzeń inwestycyjnych inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu spowodowanych projektowanym w planie zagospodarowaniem, w tym m. in. usunięciem ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,

- proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji regulują przepisy odrębne,
- nie należy sądzić roślinności wysokiej przekraczającej 3 metry od poziomu gruntu.
- warunki lokalizacji wszelkich innych obiektów należy uzgodnić z właścicielami linii
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii
- **zaopatrzenie w ciepło:** z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, instalacje ze źródeł odnawialnych.
- **zaopatrzenie w gaz** – nie dotyczy.
- **odprowadzenie wód opadowych.**
 - rozwiązać w granicach posiadanego terenu w sposób nie naruszający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich.
 - 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 połączy 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
 - wody opadowe można odprowadzić bezpośrednio do gruntu, o ile warunki gruntowe (prześlakliwość gruntu, poziom wody gruntowej) pozwolą na takie rozwiązanie, dopuszcza się doły chłonne lub zbiorniki retencyjne.
 - 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 (Dz. U. 2025 r. poz.733.) właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Wójty 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
- **odpady stałe.** gospodarkę odpadami należy dostosować do przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023, poz. 1587 ze zm.) na podstawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ustka.

7. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

- projekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów.
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025, poz.418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.),

- innych przepisów odrębnych.
- wnioskowana inwestycja nie może powodować:
 - utrudnienia w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości,
 - pogorszenia warunków technicznych tych posesji,
 - zmian w stosunkach wodnych na gruntach sąsiednich.
- planowane zamierzenie nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach. nie może wywoływać na terenach sąsiednich żadnych uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. poziom emisji przenikających na nieruchomości sąsiednie nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach oraz obowiązujących w danym zakresie przepisach szczególnych.
- obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych z połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich.
- właściciel gruntu nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, nie może też zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- zabrania się odprowadzania jakichkolwiek ścieków, spływów z terenów utwardzonych w obrębie nowej zabudowy do systemu rowów melioracyjnych, sąsiednich zbiorników i cieków wodnych oraz studzienek wyłączonych z eksploatacji.
- ewentualne warunki zajęcia terenów sąsiednich na czas prowadzenia robót budowlanych oraz kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami.
- wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH ORAZ WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW, W TYM PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami.
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025, poz.418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.).

9. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI. wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

10. DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY WYGASA w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art.65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli.

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.

- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę.
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym tego przepisu nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.

11. PROJEKT DECYZJI ZOSTAŁ SPORZĄDZONY przez osobę posiadającą uprawnienia na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE.

W dniu 5 grudnia 2024 roku (ostatecznie uzupełniony wniosek w dniach 18 czerwca 2025 roku i 2 września 2025 roku) Pan [imię] reprezentowany przez pełnomocnika Panią [imię] wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną, lokalizacja inwestycji na działce nr [numer] w obrębie ewidencyjnym [nazwa], gmina Ustka.

W związku z wejściem w życie z dniem 24 września 2024r. ustawy z dnia 7 lipca 2024 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2024, poz. 1688), zgodnie z art. 59 ust. 2 do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie.

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ww. ustawy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym wnioskiem nie są planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określone w strategii rozwoju województwa oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a uprzednio wymienionej ustawy nie są wymagane uzgodnienia w zakresie zadań rządowych albo samorządowych z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Organ przyjął obszar oddziaływania obejmujący również działki przylegające do terenu planowanej inwestycji. W oparciu o tak ustalony obszar oddziaływania, wykorzystując

dane Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego w Słupsku, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji i ustalono strony postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 §4 kpa) w dniu 03.07.2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. W określonym czasie od zawiadomienia informującego o wszczęciu postępowania nie wpłynęły żadne uwagi, ani też wnioski od zainteresowanych stron.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem. Na tak wyznaczonym obszarze osoba uprawniona przeprowadziła analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza urbanistyczna znajduje się w aktach sprawy, a jej wyniki stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Oceniając łączne spełnienie warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i określone zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje.

- co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób, który pozwolił na wyżej przedstawione ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji mieszkaniowej, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

- projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, 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. 2024, poz.1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), organ ustalił m. in.. linie nowej zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometrię dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych i kierunek kalenicy), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także minimalną liczbę miejsc do parkowania. Elementy te ustalono na podstawie istniejących na obszarze analizowanym

zabudowie i zagospodarowania terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

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

W dniu 15.10.2025 roku Pani _____ : Pełnomocnik Wnioskodawcy potwierdziła pisemnie zapoznanie się z zapisami projektu decyzji o warunkach zabudowy i ostatecznie ustalonymi parametrami zabudowy oraz parametrami terenu inwestycji, w tym ich akceptację.

Żadne inne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie nie wpłynęły.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. W myśl art. 63 *upizp*:

- 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,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
- 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. Ponadto w myśl art. 51 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 1 pkt 1, *upizp* postępowanie w sprawie wymierzania kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 *upizp*, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie – za pośrednictwem Wójty Gminy Ustka – żądanie wymierzenia tej kary.

3. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem Wójty Gminy Ustka.

- 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 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 *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:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji, sporządzony zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- załącznik nr 2 – analiza zawierająca część tekstową oraz tabelę nr 1
- załącznik nr 3 - analiza graficzna

Wójt Gminy Ustka
Rafał Konon
/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Wnioskodawca –
2. Strony postępowania:

- Gmina Ustka

3. a/a

Zwolniony z opłaty skarbowej – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.)

URZĄD GMINY USTKA

Tel. 059/815 24 00 fax 059/814 42 57 www.ustka.ug.gov.pl e-mail: urzad@ustka.ug.gov.pl

Sporządziła: Anna Szumiejda

tabela nr 1 dz nr 48/4 obr. Muchowinko

charakterystyka zbudowy dzialek sąsiadujących z uśrednieniem funkcji oraz cech pkt 1)

nr rzędu	pow. działki (m ²)	powierzchnia zabudowy (m ²)	liczba kondygnacji nadziemnych podziemnych	maksymalna intensywność zabudowy	minimalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	udział powierzchni zabudowy	szerokość elewacji frontowej (m)	wysokość zabudowy	geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej %	obecny sposób użytk. zagosp. (funkcja dominująca)	uwagi
I	1093	772	bm 2/0 bg 1/0	0,40	0,24	0,40	0,24	bm 1,5 bg 0	6-8,5	dwuspadowy /40-45/ kątłena równoległa, prostopadła	0,6	MIN	
średnia dla obszaru analizowanego													
				0,40	0,24	0,40	0,24	15,00	6-8,5	dwuspadowy/40-45/ równoległa, prostopadła	0,6	MIN	
wymagane parametry	3000	450-750	2 / 1	0,45	0 15	0,30	0,15-0,25	10-13	9-10	dwuspadowy /30-45/ prostopadła, równoległa	0,35	MIN	

Załącznik nr 2 do decyzji nr
reprezentowany przez Pełnomocnika

(Wnioskodawca: Pan

**ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ
REALIZACJĘ INWESTYCJI WRAZ Z ANALIZĄ WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA
TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**

LOKALIZACJA: DZIAŁKA NR OBRĘB

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

TEREN INWESTYCJI

- działka nr położona w obrębie
- granice terenu planowanej inwestycji oraz granice wyznaczonego obszaru analizowanego przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.

RODZAJ INWESTYCJI

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą, i drogą wewnętrzną lokalizacja inwestycji na działce nr w obrębie ewidencyjnym gmina Ustka
- rodzaj zamierzonej inwestycji nie stanowi realizacji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- teren inwestycji stanowi niezabudowaną działkę.
- na działkach w obszarze analizy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- istniejąca funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu jest zgodna z przepisami odrębnymi.

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej – prawny (w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) działki – drogi gminnej nr

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest wystarczające - do sieci energetycznej, planowane własne ujęcie wody i zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia.

ANALIZA STANU PRAWNEGO.

ISTNIEJĄCY STAN WŁASNOŚCI

- działka nr
- położona w obrębie Machowinko o powierzchni 0,3001 ha stanowi własność Wnioskodawcy.

DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU

- Obecnie teren działki nr nie jest objęty planem miejscowym

- Teren nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych ani samorządowych celu publicznego – decyzja nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą i Marszałkiem Województwa w zakresie zadań rządowych i samorządowych (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- planowane zamierzenie budowlane nie stanowi inwestycji wymienionej w art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizowanej na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie stanowi także inwestycji wymienionej w art. 61 ust. 3 i ust. 4, tym samym nie jest zwolnione z warunku łącznego spełnienia przesłanek „dobrego sąsiedztwa”, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1.

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH.

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- planowane przedsięwzięcie inwestycyjne, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019, poz.1839 ze zm.) nie należy do grupy. przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- teren planowanej w/w inwestycji w obrębie Machowinko, położony jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionymi w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.
- Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt a Ustawy z dnia z dnia 9 marca 2024 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 553) „W przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów -planowana inwestycja znajduje się w odległości powyżej 700m od planowanej lub istniejącej elektrowni wiatrowej.

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292).
- planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;
- w przypadku odnalezienia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292.).

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, TERENACH NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ TERENACH ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów dotyczących terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

WARUNKI DOTYCZĄCE PRZEPISÓW USTAWY O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

- działka nr o powierzchni 0,3ha, położona w obrębie przeznaczona na realizację ww. zamierzenia oznaczona w ewidencji gruntów symbolem: RIV -grunty orne,
- zatem zgodnie z art. 7. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW, W TYM PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- projekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów.
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2025, poz.418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.).
- w granicach działki nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII Z DNIA 15 LIPCA 2024 R. W SPRAWIE SPOSOBU USTALANIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZ.U.2024.01.116 (ANALIZA URBANISTYCZNA)

WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO

- szerokość frontu działki nr wynosi ok. 50,0m, wskazany dojazd we wniosku od strony drogi gminnej działki nr
- na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół granic terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 cyt. wyżej ustawy. przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
- wskazany teren planowanej inwestycji przylega do drogi gminnej z której odbywać się będzie wjazd na działkę ma szerokości ok. 50,0 m, granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar analizy rozszerzono nieznacznie w kierunku zachodnim, żeby wykazać istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obszarze analizy.
- na wyznaczonym obszarze dokonano analizy w zakresie spełnienia wymogów, wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego, wynikających

z art. 54 ust. 2a w związku z art. 64 ustawy, a także dotychczasowego sposobu użytkowania oraz cech przestrzennych, funkcjonalnych i architektoniczno – budowlanych istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

- granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.
- kierując się prawem do zagospodarowania nieruchomości, którą dysponują wnioskodawcy, przy uwzględnieniu warunków występujących na wnioskowanym terenie, a zwłaszcza potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego, stwierdzam, że wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający, aby przeanalizować wnioskowane zamierzenie budowlane i wyznaczyć wymagane parametry i wskaźniki.
- istniejąca zabudowa na wyznaczonym obszarze, przy uwzględnieniu jej cech parametrów pozwoli na wyznaczenie wymaganych wskaźników i parametrów nowej zabudowy linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu planowanej inwestycji, szerokość i wysokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

OPIS ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI I OBSZARU ANALIZOWANEGO

- działka nr . jest niezabudowana.
- w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- teren objęty wnioskiem o równomiernej korfiguracji.
- Przepis art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga spełnienia warunku, aby co najmniej jedna działka, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, ze względu na charakter planowanej inwestycji, stanowiącej przestrzenne i funkcjonalne uzupełnienie istniejącej zabudowy. podstawowym zadaniem niniejszej analizy jest ustalenie, czy wszystkie cechy, parametry i gabaryty wnioskowanej nowej zabudowy nawiązują do cech istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz czy spełniają warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten wymaga spełnienia warunku, aby co najmniej jedna działka, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań 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.
- dla ochrony istniejącego ładu przestrzennego, w ramach przeprowadzonej analizy odniesiono się do uwarunkowań wynikających z ukształtowania i zagospodarowania terenu planowanej inwestycji z nawiązaniem do cech i form zastanego układu urbanistycznego i architektonicznego sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Na wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się 1 działka w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ewidencją gruntów - tabela nr 1.

FUNKCJA ZABUDOWY

- pod względem funkcjonalnym sposób użytkowania projektowanej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu objętego wnioskiem stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

- analiza cech funkcjonalnych istniejącej zabudowy na wyznaczonym obszarze analizowanym pozwala stwierdzić, iż wnioskowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, będzie stanowić kontynuację funkcji występującej na tym obszarze. Nowe zamierzenie da się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu, nie naruszy zastanego stanu rzeczy i nie powinno generować uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy.
- Na obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa. Inwestor, zgodnie z wnioskiem oraz koncepcją dołączoną do wniosku planuje inwestycję polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, infrastruktury i drogi wewnętrznej.
- można zatem stwierdzić, iż spełniony jest warunek zawarty w art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. stanowiący, by co najmniej jedna sąsiednia działka była zabudowana w sposób umożliwiający kontynuację funkcji

WYZNACZENIE LINII ZABUDOWY

- zgodnie z § 3 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. ust. 2 w przypadku, gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. ust. 3. dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ust. 4. linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.
- przedmiotowa działka posiada kształt regularny.
- NLZ wyznaczono od drogi gminnej na odległość 6,0m zgodnie z ustawą o drogach publicznych oraz 6,0m od działki dojazdowej.

USTALENIE MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

- zgodnie z § 4 ust. 1. cyt. wyżej rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. ust. 2. stanowi, iż minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym. ust. 3. dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.
- Na analizowanym obszarze wielkość intensywności zabudowy na działkach zgodnie z tabelą nr 1. Planowane parametry wskazane we wniosku nie mieszczą się w średnich obszaru analizowanego. Ustalono na podstawie: ust. 1. cyt. wyżej rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.
- -maksymalna intensywność zabudowy. **0,48,**
-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy. **0,48,**
-minimalna nadziemna intensywność zabudowy. **0,15 .**

USTALENIE UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY

- zgodnie z § 5 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. ust. 2 stanowi, że dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy.
- Na analizowanym obszarze wielkość powierzchni zabudowy na działkach zgodnie z tabelą nr 1- średnia 0,24.
- Wnioskowane wartości **0,15-0,25**, występujące parametry w sąsiedztwie dostępnym z tej samej drogi publicznej nie są zgodne z wynikami. W związku z powyższym ustalono zgodnie z § 5 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego-**0,24**.

USTALENIE SZEROKOŚCI ELEWACJI FRONTOWEJ

- zgodnie z § 6 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. ust. 2 stanowi, że dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy.
- Szerokość elewacji frontowej budynków średnia - 15,0m;
- Wnioskowany przedział wartości jest częściowo zgodny (wartości 10-13 m) ze średnią wartości występujących w sąsiedztwie z tej samej drogi publicznej, ustalono zgodnie z § 6 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%-15,0m.

USTALENIE WYSOKOŚCI ZABUDOWY

- zgodnie z § 7 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich. ust. 2 stanowi, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. ust. 3. dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy.
- Wysokość zgodnie z tabelą nr 1.
- Zabudowa sąsiednia nie ma wysokości tworzących uskok.
- Budynek o wnioskowanej wysokości wpisuje się częściowo (9-10m we wniosku) w charakter zabudowy występującej w sąsiedztwie, zgodnie z § 7 ust. 3 cyt. wyżej rozporządzenia, wysokość budynku mieszkalnego ustalono na podstawie wniosku, **nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0m - zgodnie z analizą, nieznacznie podwyższono, dopuszcza się podpiwniczenie.**

USTALENIE GEOMETRII DACHU

- zgodnie z § 8 ust.1. ww. rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze

analizowanym. ust. 2. stanowi. geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

- Działki dostępne z tej samej drogi - geometria dachu zgodnie z tabelą nr 1
- Wnioskowana geometria dachów w zakresie spadku dachu odbiega od geometrii dachów na przedmiotowym obszarze, zgodnie z § 8 ust. 2. stanowi. geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki - zgodnie z wcześniejszą decyzją o warunkach zabudowy
 - rodzaj dachów: **dwuspadowy**,
 - układ głównych połaci dachów stromych: **symetryczny**,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu: **równoległy, prostopadły**,
 - kąt nachylenia głównych połaci dla budynków od **35° do 45°**, **nieznacznie pomniejszono**.

USTALENIE MINIMALNEJ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ I

- zgodnie z § 9 ust.1. ww. rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. ust. 2. dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy.
- Działki w obszarze analizy średnia powierzchnia biologicznie czynna - 0,60
- Zgodnie z wnioskiem pkt.7.6 wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 0,35.
- zgodnie z § 9 ust.1. ww. rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego - 0,60.

USTALENIE MINIMALNEJ LICZBY MIEJSC DO PARKOWANIA

- zgodnie z § 10 ww. rozporządzenia minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.
- zgodnie z § 10 ust.1. ww. rozporządzenia ustala się minimalnie **1 miejsce** do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

NINIEJSZA ANALIZA DOPROWADZIŁA DO NASTĘPUJĄCYCH USTALEŃ W ZAKRESIE.

łącznego spełnienie warunków, określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej.

- analiza funkcji wykazała, że warunek kontynuacji funkcji jest spełniony, bowiem na działkach sąsiednich, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- przepis odrębny nie wprowadza ograniczenia w realizacji planowanej inwestycji.
- planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,

- o której mowa w art. 5 ust. 1 o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- teren inwestycji nie jest położony na obszarach, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w obszarze występowania sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, linii kablowej HVDC 450kV oraz żyły powrotnej, sieci gazowej wysokiego ciśnienia, sieci dystrybucyjnej gazu oraz transportu ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi).

W załączeniu.

- mapa zasadnicza z wyznaczonym obszarem analizowanym zał. nr 3

-Tabela nr1

Analizę sporządziła: Mariola Rosa

posiadająca stosowne uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4

cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Ustka
Rafał Konon
/podpis elektroniczny/

Załącznik graficzny nr 3 do analizy
decyzyjnej o warunkach zabudowy nr

0 5 10 20 50

obrazek analizy	ciężko piwna	zbiornikowa mieszkanowa	działka dojazdowa
KDg			
MN.			
KDx			

