

IN.6730.1.2011

D E C Y Z J A

o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 1 ust. 2, art. 3 ust.1, art. 4 ust. 2, art. 50 art. 51, art. 52, art. 53, art. 54, art. 55, art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami) oraz 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)

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Łukasza Bandźmiera**

zam. 83-132 Morzeszczyn, Lipia Góra 14a z dnia 27.01.2011 r. (data wpływu: 02.02.2011 r.)

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. nr 212/3 i wydzielenie z działki 2100 m², położonej w miejscowości Lipia Góra w gminie Morzeszczyn

u s t a l a m

warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji

- 1.1. Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. nr 212/3 i wydzielenie z działki 2100 m², położonej w miejscowości Lipia Góra w gminie Morzeszczyn

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

- 2.1. Terenem inwestycji jest część terenu działki nr 212/3 o powierzchni 2100 m² położonej w miejscowości Lipia Góra.
- 2.2. Linie rozgraniczające terenu inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

3. Warunki kształtowania zabudowy

- 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr 220), jak na Załączniku graficznym do decyzji.
- 3.2. Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 150 m²
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku: nie określa się
- 3.4. Wysokość budynku mieszkalnego: nie więcej niż 8,5 m
- 3.5. Geometria dachu budynku: dach dwuspadowy kąt nachylenia połaci ok. 35 - 45°.
- 3.6. Zachować bezpieczną odległość zabudowy od granicy użytku leśnego LsVI znajdującego się na działce nr 212/3 i działce nr 213/1.

4. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.

- 5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 5.1. Teren inwestycji położony jest w strefie „K” – kontynuacji – harmonijnego powiązania historycznego i współczesnego układu przestrzennego. Uzgodnienie z właściwym terenowo konserwatorem zabytków jest integralną częścią niniejszej decyzji.
 - 5.2. Uzyskanie pozytywnej opinii konserwatorskiej o projekcie koncepcyjnym inwestycji.
 - 5.3. Przesłanie za pośrednictwem terenowego organu administracji budowlanej dokumentacji projektowej i uzyskanie w oparciu o tę dokumentację uzgodnienia prac przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.
- 6. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**
- 6.1. Wjazd na teren inwestycji – z terenu drogi gminnej (dz. nr 220) w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
 - 6.2. Miejsca postojowe – min. 1 miejsce na 1 mieszkanie.
 - 6.3. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu.
 - 6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – przydomowa oczyszczalnia ścieków
 - 6.5. Odprowadzenie wód opadowych – do gruntu na własnej działce.
 - 6.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
 - 6.7. Zaopatrzenie w ciepło – z urządzeń indywidualnych, z preferencją dla paliw niskoemisyjnych.
 - 6.8. Unieszkodliwianie odpadów stałych – wywóz poprzez koncesjonowane przedsiębiorstwa.
- 7. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich**
- 7.1. Planowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 8. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**
- 8.1. **Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach górniczych
 - 8.2. **Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
 - 8.3. **Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych powodzią

U z a s a d n i e n i e

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. nr 212/3 i wydzielenie z działki 2100 m², położonej w miejscowości Lipia Góra w gminie Morzeszczyn wystąpił Pan Łukasz Bandźmiera zam. 83-132 Morzeszczyn, Lipia Góra 14a.

Na terenie przedmiotowej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, wynikający z art. 14 ust. 7

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, zgodnie z art. 4, ust. 2, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

O wszczęciu postępowania zawiadomiono strony w sposób określony w art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Teren inwestycji położony jest w strefie „K” – kontynuacji – harmonijnego powiązania historycznego i współczesnego układu przestrzennego. Uzgodnienie z właściwym terenowo konserwatorem zabytków jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Wyniki z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

P o u c z e n i e

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do art. 127 § 1, 2 i 4 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku ul. Podwale Przedmiejskie 30, za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik graficzny do decyzji

Załącznik graficzny do decyzji wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej – skala 1: 1000

Załącznik nr 1

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Opracowanie:

mgr inż. arch. Alicja Kopec
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007
mgr inż. arch. Ewa Milewska

Otrzymują:

1. strony postępowania
2. a/a

Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Obszarem analizy jest zabudowa centralnej części wsi Lipia Góra. Teren inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru skoncentrowanej zabudowy wsi Lipia, gdzie dominującą formą zabudowy jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. Parametry i cechy zabudowy

- 1.1 Odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr 220) – od 8,0 do 12,0 m.
- 1.2 Średni procent powierzchni zabudowy: ok. 15 – 30%.
- 1.3 Średnia szerokość elewacji frontowej budynków: od ok. 10,0 do 20,0 m.
- 1.4 Średnia wysokość budynków: ok. 8,0 – 13,0 m.
- 1.5 Geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35 – 45°.

2. Dostęp do drogi publicznej

- 2.1. Teren inwestycji położony jest przy drodze gminnej (dz. nr 220). Zjazd na teren inwestycji w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Uzbrojenie terenu

- 3.1. Istnieje możliwość wyposażenia terenu inwestycji w infrastrukturę techniczną.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

- 4.1. Na terenie inwestycji występują grunty klasy RVI - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

- 5.1 **Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.
- 5.2 **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren inwestycji położony jest w strefie „K” – kontynuacji – harmonijnego powiązania historycznego i współczesnego układu przestrzennego. Uzgodnienie z właściwym terenowo konserwatorem zabytków jest integralną częścią niniejszej decyzji
- 5.3 **Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach górniczych.
- 5.4 **Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 5.5 **Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych powodzią.

Analiza wykazała, że projektowana inwestycja jest zgodna z art. 61. pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Wynik analizy jest syntezą analizy szczegółowej poprzedzającej niniejszy tekst.

Załącznik nr 1a

Załącznik nr 1a wykonany na wyrysie z mapy sytuacyjno – wysokościowej – skala 1: 1000

Opracowanie:

mgr inż. arch. Alicja Kopec

Północna Okręgowa Izba Urbanistów

numer wpisu: G-230/2007

mgr inż. arch. Ewa Milewska