

UG – 7331/WZ/04/2010

DECYZJA

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 Krzysztofa Janiczak**
zam. 83-132 Morzeszczyn, Nowa Cerkiew 80 z dnia 17.03.2010 r. (data wpływu: 23.04.2010 r.)

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą, położonej na dz. nr 251 w miejscowości Nowa Cerkiew w gminie Morzeszczyn

u s t a l a m

warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji

- 1.1. Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą położonego w miejscowości Nowa Cerkiew w gminie Morzeszczyn, działka nr 251.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

- 2.1. Terenem inwestycji jest część terenu działki nr 251 o powierzchni ok. 1500 m² położony w miejscowości Nowa Cerkiew
- 2.2. Linie rozgraniczające terenu inwestycji oznaczono na Załączniku nr 1.

3. Warunki kształtowania zabudowy

- 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 20 m od linii krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka nr 73/2), jak na Załączniku graficznym do decyzji.
- 3.2. Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 120 m².
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku: nie więcej niż 15,0 m.
- 3.4 Wysokość budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0
- 3.5. Geometria dachu budynku: dach dwuspadowy kąt nachylenia połaci ok. 40 - 45°.

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 nie jest położony w strefie objętej ochroną.
- 6. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**
 - 6.1. Wjazd na teren inwestycji – z terenu drogi powiatowej (dz. nr 73/2) 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 – do zbiornika bezodpływowego, docelowo do kanalizacji sanitarnej.
 - 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

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wystąpić do Starosty Tczewskiego o decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z dotychczasowego rolniczego użytkowania .

U z a s a d n i e

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz infrastrukturą na dz. nr 251 wystąpił Pan Krzysztof Janiczak zam. 83-132 Morzeszczyn, Nowa Cerkiew 80.

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.

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 Kopeć
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 wsi Nowa Cerkiew.

Teren inwestycji położony jest w północnej części gminy w obrębie geodezyjnym Nowa Cerkiew. Dominującą formą zabudowy w miejscowości Nowa Cerkiew jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. Parametry i cechy zabudowy

- 1.1 Odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (działka nr 73/2) – od 6,0 do 15,0 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 – 10,0 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 powiatowej (dz. nr 73/2). 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. W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia niskiego i średniego napięcia.

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

- 4.1. Na terenie inwestycji występują grunty klasy RV - 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 nie jest położony w strefie objętej ochroną.
- 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