

IN.6730.11.2014

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 2013 r. poz. 594, 1318), 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) i art. 104 *Kodeksu Postępowania Administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z 2014 r. poz. 183.) 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 Tomasza Zawolińskiego** zam. 83-132 Morzeszczyn, Kierwałd 25

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne na dz. nr 132/3 w miejscowości Kierwałd w gminie Morzeszczyn

u s t a l a m

warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na dz. nr 132/3 w miejscowości Kierwałd w gminie Morzeszczyn.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

- 2.1.** Planowana inwestycja zlokalizowana jest na dz. nr 132/3 położonej w miejscowości Kierwałd w gminie Morzeszczyn.
- 2.2.** Linie rozgraniczające terenu inwestycji oznaczono na Załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

3. Warunki kształtowania zabudowy

- 3.1.** Nieprzekraczalna linia zabudowy: 20 m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej nr 2739 G.
- 3.2.** Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: nie więcej niż 200 m². Proporcje rzutu budynku mieszkalnego – krótszego boku do dłuższego winny wynosić jak 1 : 1,4 lub 1 : 1,6
- 3.3.** Wysokość budynku mieszkalnego: nie więcej niż 8,5 m. przy maksymalnym poziomie posadowienia posadzki parteru 0,6 m. nad poziomem terenu
- 3.4.** Geometria dachu budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 45° lub 22° w wypadku zastosowania wysokiej ścianki kolankowej na poddaszu, szalowanej drewnem, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

4. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren inwestycji jest położony w strefie ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków województwa pomorskiego oznaczonego nr 9 – punkt osadnictwa.

6. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1.** Wjazd na teren inwestycji – z dz. nr 130 – drogi powiatowej 2739 G.
- 6.2.** Miejsca postojowe – min. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie.
- 6.3.** Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej.

- 6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego – oczyszczalni przydomowej
- 6.5. Odprowadzenie wód opadowych – do gruntu na własnej działce.
- 6.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej.
- 6.7. Zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł indywidualnych.
- 6.8. Unieszkodliwianie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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 gruntów rolnych** – grunty terenu inwestycji stanowią użytki rolne klas V i VI wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego wobec tego nie wymagają decyzji określającej warunki wyłączenia gruntu z dotychczasowego rolniczego użytkowania- wyłączenia z produkcji rolnej.
- 8.2. **Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach górniczych.
- 8.3. **Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8.4. **Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych powodzią.

Uzasadnienie

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. nr 132/3 w miejscowości Kierwałd w gminie Morzeszczyn wystąpił Pan Tomasz Zawoliński, zam. 83-132 Morzeszczyn, Kierwałd 25.

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*.

Jeśli planowana realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust.1 pkt. 3 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Planowana inwestycja nie wpłynie znacząco 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.

Pouczenie

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 kopii mapy zasadniczej – 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

Otrzymują:

1. strony postępowania
2. a/a

Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji położony jest na terenie wsi Kierwałd, gdzie dominującą formą zabudowy jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. Parametry i cechy zabudowy

- 1.1.** Odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2739 G – min. 20 m.
- 1.2.** Średni procent powierzchni zabudowy: ok. 15 – 45%.
- 1.3.** Średnia szerokość elewacji frontowej budynków: od ok. 8,0 do 15,0 m.
- 1.4.** Średnia wysokość budynków: ok. 8,0 – 12,0 m.
- 1.5.** Geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 20 – 45°.

2. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej z drogi powiatowej nr 2739 G, dz. nr 130.

3. Uzbrojenie terenu

Istnieje możliwość wyposażenia terenu inwestycji w infrastrukturę techniczną.

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

Grunty terenu inwestycji nie wymagają 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 jest położony w strefie ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków województwa pomorskiego oznaczonego nr 9 – punkt osadnictwa.
- 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 znacząco niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wynik analizy jest syntezą analizy szczegółowej poprzedzającej niniejszy tekst.

Załącznik nr 1a

Załącznik nr 1a wykonany na kopii mapy zasadniczej – skala 1: 1000.

Opracowanie:

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