

IN.6730.1.2015

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, z 2014 r. poz. 379, 1072), 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 2015 r. poz. 199) 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 **Pani Renaty Herkt**
zam. 83-132 Morzeszczyn, Gętomie 13

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na dz. nr 41 w Gętomie w gminie Morzeszczyn

u s t a l a m

warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na dz. nr 41 w Gętomie w gminie Morzeszczyn.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

- 2.1.** Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie dz. nr 41 położonej w Gętomie w gminie Morzeszczyn.
- 2.2.** Linie rozgraniczające terenu inwestycji – oznaczono na Załączniku graficznym.

3. Warunki kształtowania zabudowy

- 3.1.** Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.2.** Powierzchnia zabudowy budynku: nie więcej niż 130 m².
- 3.3** Wysokość budynku mieszkalnego: nie więcej niż 7 m.
- 3.4.** Geometria dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

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 nie jest położony w strefie objętej ochroną.

6. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1.** Wjazd na teren inwestycji – jak w stanie istniejącym, z dz. nr 62/3, z drogi gminnej.
- 6.2.** Miejsca postojowe – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie.
- 6.3.** Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej.
- 6.4.** Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 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** – teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze ponieważ planowana inwestycja będzie realizowana w istniejącym siedlisku rolniczym, a grunty zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt.3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych pod wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego budynkami mieszkalnymi oraz budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego nadal będą użytkowane rolniczo.
- 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.

Uzasadnienie

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na dz. nr 41 w Gętomie w gminie Morzeszczyn wystąpiła **Pani Renata Herkt, zam. 83-132 Morzeszczyn, Gętomie 13.**

Planowany budynek będzie zlokalizowany na terenie istniejącego siedliska rolniczego. 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*.

Na terenie inwestycji znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujęta w ewidencji

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 Zawadzka
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007

Wójt Gminy Morzeszczyn
Piotr Laniecki

Otrzymują:

1. strony postępowania
2. a/a

Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji położony jest w obszarze skoncentrowanej zabudowy wsi Gętomie, gdzie dominującą formą zabudowy jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. Parametry i cechy zabudowy

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się do zabudowy zagrodowej.

2. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej pozostanie jak w stanie istniejącym, z dz. nr 62/3, z drogi gminnej.

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

Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty nie wymagają określenia warunków ich wyłączenia z produkcji rolniczej, ponieważ planowana inwestycja będzie realizowana w istniejącym siedlisku rolniczym, a grunty nadal będą użytkowane rolniczo.

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 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 Zawadzka
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007