

**IN.6730.2.2015**

## **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 **Państwa Weroniki i Dariusza Dietrich**  
zam. 83-230 Smętowo Graniczne, Bielsk 2

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą w zabudowie siedliskowej oraz budowie budynku inwentarskiego – stajni na dz. nr 5/3 położonej w miejscowości Bielsk w gminie Morzeszczyn

### **u s t a l a m**

#### **warunki zabudowy:**

#### **1. Rodzaj inwestycji**

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą w zabudowie siedliskowej oraz budowa budynku inwentarskiego – stajni na dz. nr 5/3 położonej w miejscowości Bielsk w gminie Morzeszczyn.

#### **2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu**

**2.1.** Planowana inwestycja zlokalizowana jest na dz. nr 5/3 położonej w miejscowości Bielsk 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 mieszkalnego: nie więcej niż 110 m<sup>2</sup>,
- budynku stajni: nie więcej niż 160 m<sup>2</sup>.

**3.3** Wysokość budynku:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9 m,
- budynku stajni: nie więcej niż 8,5 m.

**3.4.** Geometria dachu:

- budynku mieszkalnego: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 30-45°,
- budynku stajni: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 30-40°.

#### **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 11, z drogi gminnej nr 227018 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 – docelowo do sieci kanalizacyjnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej – 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.
- 8.2. **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 wraz z infrastrukturą w zabudowie siedliskowej oraz budowie budynku inwentarskiego – stajni na dz. nr 5/3 położonej w miejscowości Bielsk w gminie Morzeszczyn wystąpili Państwo Weronika i Dariusz Dietrich, zam. 83-230 Smętowo Graniczne, Bielsk 2.

Planowane budynki będą zlokalizowany w ramach 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*.

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.

### **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 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**

1. strony postępowania
2. a/a

## **Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Teren inwestycji położony jest na północ od zwartej zabudowy wsi Bielsk, gdzie dominującą formą zabudowy jest zabudowa zagrodowa.

### **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 11, z drogi gminnej nr 227018 G.

### **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**

Na terenie działki znajdują się grunty klasy RIIIb i RIVa. Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty nie wymagają określenia warunków ich wyłączenia z produkcji rolnej, 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