

Morzeszczyn 30 styczeń 2019 r.

**IN.6730.12.2018.MS**

**OBWIESZCZENIE**  
**zawiadomienie**  
**o wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w związku z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz.1073,1566 )

**z a w i a d a m i a m**

że w dniu 30 stycznia 2019 r. na wniosek **Pani Joanny i Pana Mateusza Nowickich zamieszkałych Bielsk 14/3 , 83-132 Morzeszczyn** wydano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji zadania polegającego na :

- **zmianie wysokości pomieszczenia piętra budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne**

na dz. nr **186/2** położonej w obrębie **Bielsk** w gminie Morzeszczyn

W związku z powyższym informuję o uprawnieniach wszystkich stron postępowania, do czynnego udziału w każdym jego stadium, co wynika z przepisów art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 23) i o możliwości zapoznania się z decyzją w terminie **14 dni** od dnia jej **publicznego ogłoszenia** w Urzędzie Gminy w Morzeszczynie ul. Kociewska 12 , pokój nr 13 I piętro, tel. 058 536 27 24 wew.30, w godzinach pracy Urzędu.

**WÓJT GMINY**  
*Piotr Laniecki*

Otrzymują :

1. P. P. Joanna i Mateusz Nowiccy zam. Bielsk 14/3 , 83-132 Morzeszczyn
2. Strony postępowania art. 49
3. IN a/a

Niniejsze zawiadomienie zamieszczono :

1. Tablica Ogłoszeń UG i sołectwa Bielsk
2. Strona internetowa organu, strona BIP

Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy  
w Morzeszczynie:  
- wywieszono dnia 30.01.2019r.  
- zdjęto dnia .....

(podpis)



IN.6730.12.2018

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

JN a/q

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm.) oraz art. 59 ust 1-2, art. 60 ust 1 i art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1588)

**Po rozpatrzeniu wniosku**

Pani Joanny i Pana Mateusza Nowickich, zam. Bielsk 14/3, 83-132 Morzeszczyn, z dnia 16.10.2018 wpływ do Urzędu Gminy Morzeszczyn w dniu 29.10.2018r.

**WÓJT GMINY MORZESZCZYN**  
ustala  
następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na :

**zmiana wysokości pomieszczenia piętra budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne na dz. nr 186/2, obręb Bielsk, gmina Morzeszczyn**

**1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- 1.1 Funkcja zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 1.2 Rodzaj zabudowy – nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne oraz zmiana sposobu użytkowania kondygnacji poddasza na cele mieszkalne

**2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy:**

- 2.1. Usytuowanie, linie zabudowy
  - a) nie ustala się obowiązującej ani nieprzekraczalnej linii zabudowy – inwestycja nie dotyczy zmiany usytuowania istniejącego budynku.
- 2.2. Gabaryty, parametry budynku mieszkalnego
  - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – poziom okapu dachu nad bryłą główną nie wyżej niż 5,0 m npt,
  - b) geometria dachu – nie zmienia się;
  - c) wysokość budynku – w kalenicy maksymalnie do 9,0 m npt (nadbudowa istniejącego budynku o 1,0 m), położenie kalenicy względem frontu działki – nie zmienia się;
  - d) szerokość elewacji frontowej – nie zmienia się.
- 2.3. Wskaźniki zagospodarowania terenu – nie zmieniają się.

**3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

Nie wymaga się uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działka usytuowana poza obszarami objętymi ochroną przyrody.

**4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszar objęty decyzją nie jest objęty prawną ochroną przez wpis do rejestru zabytków, nie występują na terenie działki obiekty, ani obszary chronione.

**5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie zmienia się,
- 2) odprowadzenie ścieków – nie zmienia się,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu, dopuszcza się studnie chłonne i projektowane zbiorniki retencyjne,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – rozbudowa zalicznikowa,
- 5) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne, z wykorzystaniem niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł,

- 6) telekomunikacja - dopuszcza się na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 7) usuwanie odpadów stałych- zgodnie z przepisami odrębnymi i lokalnymi,
- 8) dojazd do drogi - dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 623 poprzez istniejący zjazd, drogą wewnętrzną, dz. nr ewidencyjny 186/1,
- 9) miejsca postojowe – planowana inwestycja nie wymaga ustalenia ilości miejsc postojowych.

**6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.)
- 2) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- 3) projektowane obiekty nie mogą powodować zacinienia pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczony w przepisach rozporządzenia dot. warunków techniczno-budowlanych,
- 4) nie dopuszcza się dokonywania zmian spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych. (dot. obszarów morskich, terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych obsuwaniem się mas ziemnych) – nie dotyczy.**

**8. Inne warunki, wynikające z przepisów:**

- 1) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
  - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.)
  - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2015.1422, ze zm.)
  - c) Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- 2) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. (Dz.U nr 2012 poz. 462 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu; uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki posadowienia budynku ustalić należy zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463).

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny – zał. nr 1, na którym pokazano linie rozgraniczające teren inwestycji.

**UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wystąpili państwo Joanna i Mateusz Nowiccy, zam. Bielsk 14/3, 83-132 Morzeszczyn, z dnia 16.10.2018 wpływ do Urzędu Gminy Morzeszczyn w dniu 29.10.2018r. Inwestycja wnioskowana polega na zmianie wysokości pomieszczenia piętra istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne na dz. nr 186/2, obręb Bielsk, gmina Morzeszczyn. Działka nr 186/2 w obrębie geodezyjnym Bielsk to działka zabudowana zabudową mieszkaniową, użytek B. Własność osób fizycznych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 623 poprzez istniejący zjazd, drogą wewnętrzną, dz. nr ewidencyjny 186/1. Działka znajduje się w otoczeniu terenów rolnych i leśnych.

Analiza obszaru wokół działki wnioskowanej wykazała, iż wnioskowana zabudowa po realizacji będzie stanowić kontynuację istniejącej funkcji terenu. Inwestycja jest do pogodzenia z warunkami ładu przestrzennego. Sprawdzone, iż spełnione są warunki wynikające z art. 61 ust 1 pkt 1-5.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

**Projekt decyzji dot. warunków zabudowy dla w/w inwestycji zostały uzgodnione zgodnie z dyspozycjami art. 53 ust. 4 ustawy z:**

- Zarządem Dróg Wojewódzkich uzgodnienie nr WZPD.4470.16.2019.HS z dnia 21 stycznia 2019 r.
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Gdańsku uzgodnienie nr ZS.224.3.16.2019.MCZ
- Starostą Tczewskim uzgodnienie nr WR.673.4.2019

W myśl art. 106 §1 kpa , jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ, decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ.

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10, 10a, 11, 12 powyższej ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

**W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków .**

**Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945), Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji.**

## **POUCZENIE**

**Niniejsza decyzja:**

- **nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
- **traci ważność w przypadkach określonych w art.65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**
- w odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doreczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu
- za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, organ jest zobowiązany do przeniesienia decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji
- **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**
- **Zgodnie z art. 130 §1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, z zastrzeżeniem §4**

**Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

## **Załączniki:**

- 1) załącznik nr 1 do decyzji - graficzny sporządzony na kopii mapy w skali 1: 500,
- 2) załączniki nr 2 do decyzji - wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy - o której mowa w par. 3 Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U.z 2003r. Nr 164 poz. 1588) – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna



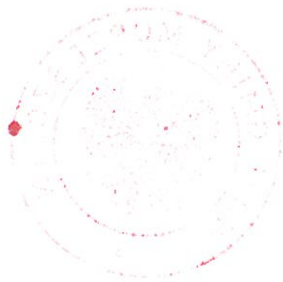
**WÓJT GMINY**  
*Piotr Laniecki*

Opracowanie :  
**dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska**  
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

## **Otrzymują:**

1. Pani Joanna i Pan Mateusz Nowiccy, zam. Bielsk 14/3, 83-132 Morzeszczyń
2. Strony postępowania – wg rozdzielnika

**Opłatę skarbową w kwocie 107,00 zł**  
**pobrano na podstawie art. 52c pkt. 8**  
**Ustawy z dnia 16 listopada 2006r.**  
**o opłacie skarbowej.**



Всё это сделано в порядке  
исполнения своих  
обязанностей и  
подписано

Gmina Morzeszczyn  
 83-132 Morzeszczyn  
 ul. Kociewska 12  
 tel./fax 58 536 27 19 lub 24  
 NIP 593-10-04-758

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**  
 nr JN. 620.12.2018 z dnia 30 STY 2019

skala 1:500



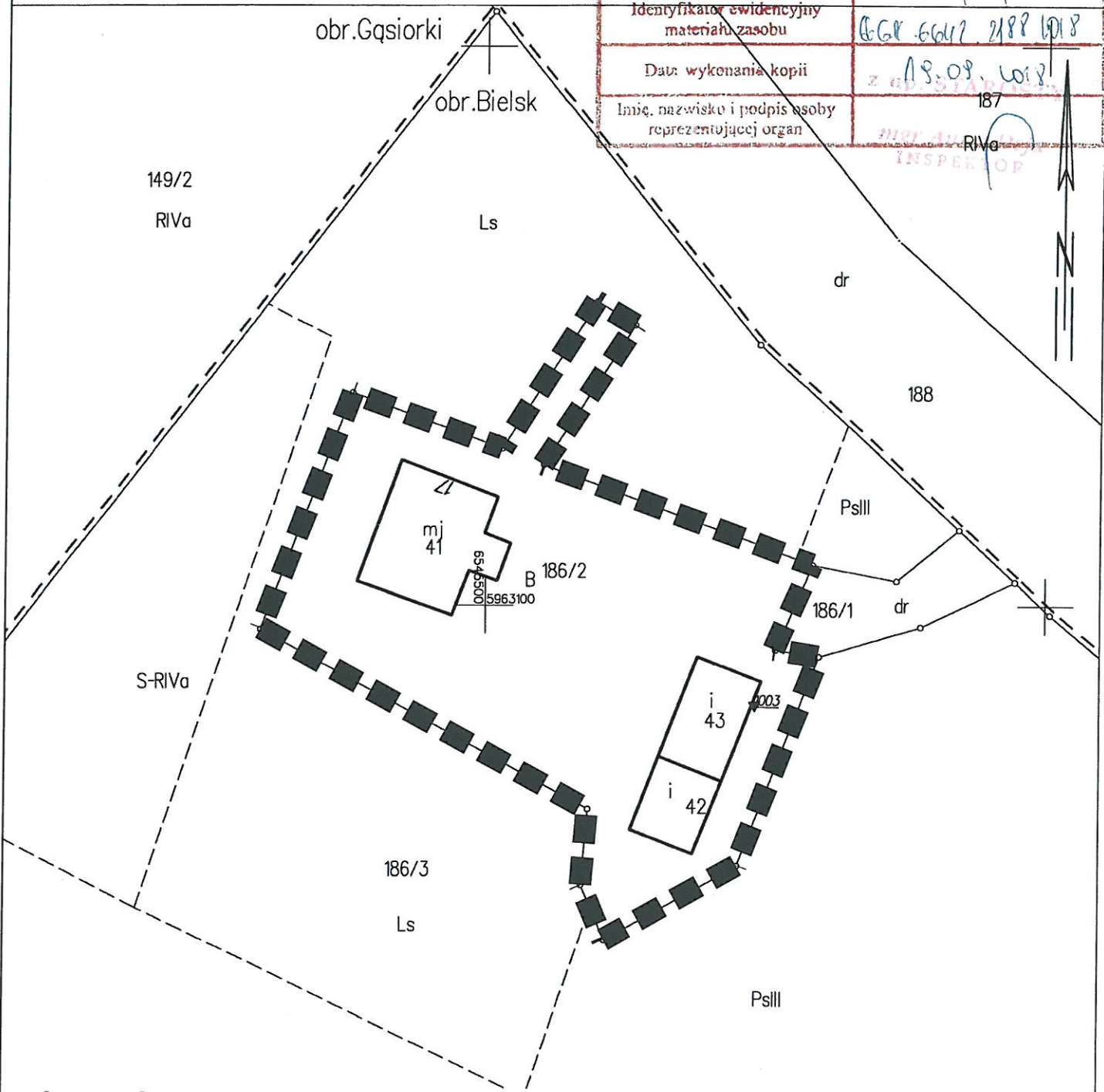
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000, strefa 6 (18°), układ wysokości: PL-KR0884M

Sekcje mapy: 6.208.26.09.3.4; 6.208.26.09.4.3

obr. Bielsk 0001: dz. 186/2

państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Tczewski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	668 6617 2188 1018
Data wykonania kopii	18.09.2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>



**Legenda**

linie rozgraniczające teren inwestycji





**WYNIKI ANALIZY URB - ARCH DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY – CZĘŚĆ  
TEKSTOWA**

**Dot. dz. geod. 186/2 w obr. Bielsk**

**Wnioskodawca: Pani Joanna i Pan Mateusz Nowiccy, zam. Bielsk 14/3, 83-132  
Morzeszczyn**

**Inwestycja: zmiana wysokości pomieszczenia piętra budynku mieszkalnego  
jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne**

**Materiały wyjściowe, podstawa opracowania:**

Przepisy:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.1945)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1588)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. nr 164 poz.1589)
4. obowiązujące przepisy odrębne

Inne materiały:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morzeszczyn – przyjęte Uchwałą nr VIII/42/2015 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 24 czerwca 2015 r.

**Wniosek z dnia 16.10.2018 wpływ do Urzędu Gminy Morzeszczyn w dniu 29.10.2018r.  
zawierający:**

- druk wniosku z opisem inwestycji
- mapa zasadnicza - skala 1:500
- mapa ewidencji gruntów - skala 1:500
- mapa ewidencji gruntów - skala 1:500 z zaznaczonym terenem inwestycji

**Wnioskowana inwestycja:**

Nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego na poziomie piętra na wysokość 1,0m :

- konstrukcja dachu i kąt nachylenia pozostają bez zmian,
- zmiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę,
- powierzchnia zabudowy i wymiary budynku nie ulegną zmianie, istniejące wymiary budynku 11,30 x 9,20m wraz z przybudówką o wymiarach: 3,52 x 2,64 m,
- wysokość budynku do kalenicy – 7,55 m
- wysokość budynku do okapu – 3,36 m
- projektowana ścianka kolankowa –1,0 m.

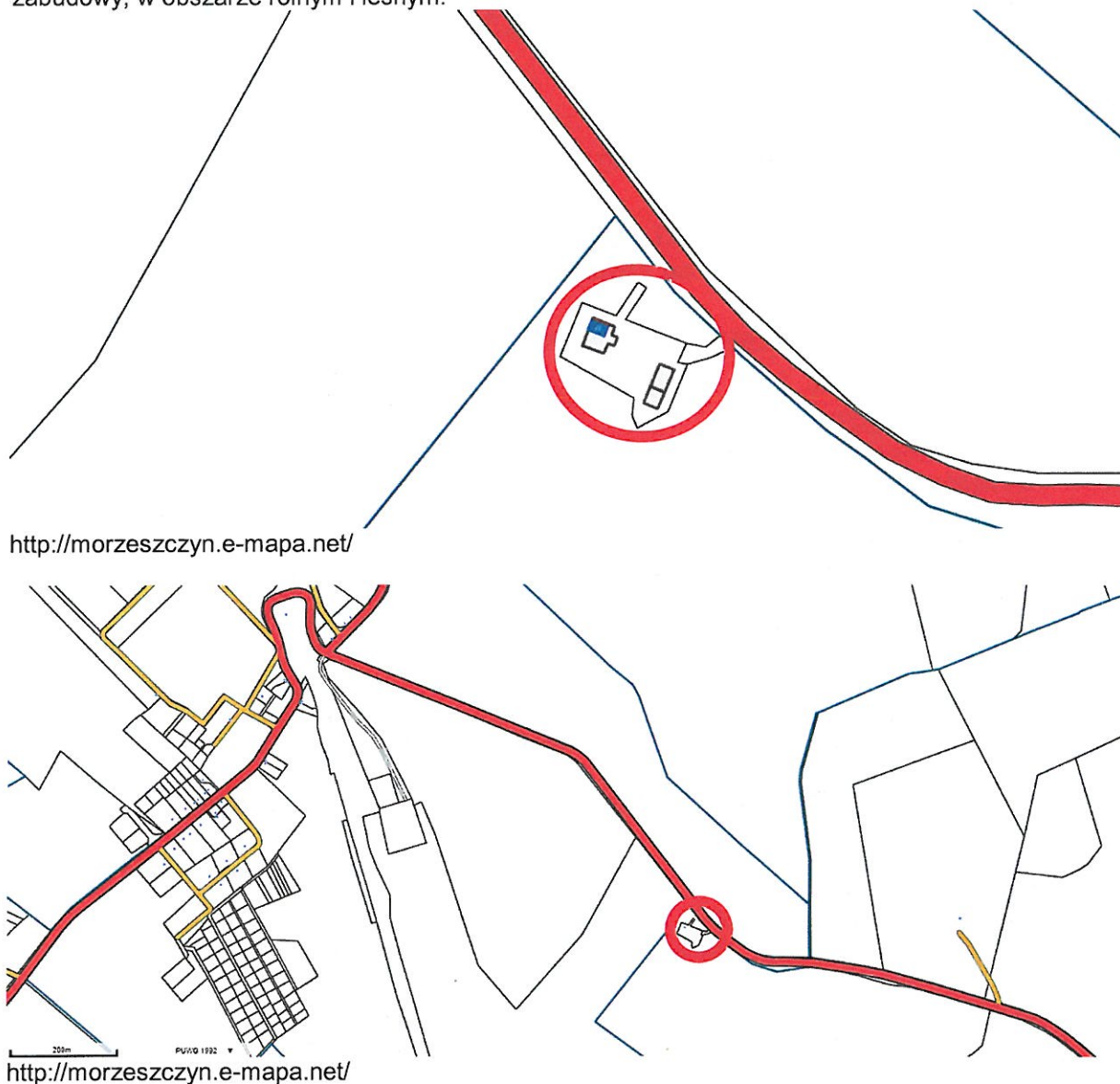
zaopatrzenie w media:

- zaopatrzenie w wodę – bez zmian
- zaopatrzenie w energię elektryczną – rozbudowa zalicznikowa
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – bez zmian.
- dostęp do drogi – działka posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 623 poprzez istniejący zjazd, drogą wewnętrzną, dz. nr ewidencyjny 186/1.

## Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

### **Opis działki, położenie terenu:**

Działka nr 186/2 w obrębie geodezyjnym Bielsk to działka o użytku B, zabudowana o pow. około 0,13 ha. Własność osób fizycznych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 623 poprzez istniejący zjazd, drogą wewnętrzną, dz. nr ewidencyjny 186/1. Działka znajduje się poza zwartym obszarem zabudowy, w obszarze rolnym i leśnym.

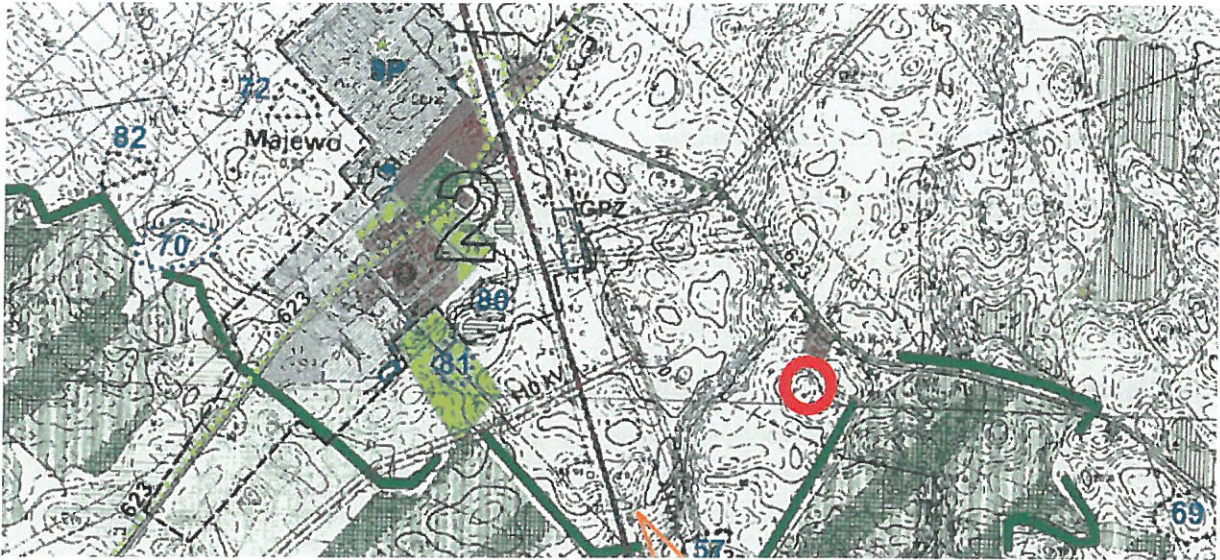


## Analiza stanu prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

**Własność, dane wg ewidencji gruntów** - Działka nr 186/2 w obrębie geodezyjnym Bielsk to działka zabudowana B, o pow. około 0,13 ha. Własność osób fizycznych.

Wydane decyzje WZ – nie wydano

**Ustalenia, zapisy uchwalonego Studium** – wg Studium gminy Morzeszczyn obszar wniosku to teren zabudowany; nie jest to obszar obowiązkowego sporządzania planu miejscowego, możliwe jest zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy.



Wyrys z planszy kierunku

## **ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-5 ustawy.**

### **1. Warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1**

#### **Granice obszaru analizowanego**

Szerokość frontu działki przylegająca do drogi wewnętrznej o nr ewidencyjnym 186/1 wynosi ok. 8 m. Tak przyjęty obszar analizowany wynosi  $3 \times 8\text{m} = \text{ok. } 24\text{m}$  od granic działki..

**Na mapie ewidencyjnej skala 1:500 uznano iż cały dostępny obszar podlega analizie – część graficzna analizy urb.-arch.**

#### **Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego, spełnienie warunku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy:**

Działka znajduje się w terenach rolnych i leśnych. Nie jest konieczne analizowanie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania zabudowy w obszarze analizowanym, w szczególności takich jak: funkcja budynku, gabaryty oraz układ połączenia dachu, które we wnioskowanej inwestycji pozostaną bez zmian. Budynek mieszkalny będący przedmiotem wniosku położony jest wśród terenów rolnych i leśnych w ramach istniejącego siedliska: na działce znajduje się budynek mieszkalny będący przedmiotem wniosku oraz budynek gospodarczy. Razem tworzą harmonijną zabudowę wśród pól. Zmianie ulegnie jedynie wysokość budynku mieszkalnego (aktualnie ma wysokość ok. 7,5m), niezbędna dla zmiany sposobu użytkowania drugiej kondygnacji na cele mieszkaniowe. Nie ma potrzeby dostosowania wysokości zabudowy do innych istniejących budynków, ponieważ pozostają one bez wpływu na zagospodarowanie oraz charakter otoczenia.

Inwestycja ma na celu dostosowanie wysokości budynku do zmiany sposobu użytkowania jego drugiej kondygnacji (poddasza nieużytkowego na użytkowe).

Analiza wielkości działek oraz powierzchni zabudowy nie ma w tym przypadku uzasadnienia, gdyż pozostaną one bez zmiany.

**Wniosek** – Planowana nadbudowa budynku mieszkalnego jako kontynuacja funkcji istniejącego budynku, da się pogodzić z urbanistycznym charakterem otoczenia. Na podstawie istniejącej w dniu wydawania decyzji o warunkach zabudowy w obszarze analizowanym, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

**Warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 jest spełniony.**

### **2. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 2 – dostęp do drogi publicznej**

Uznano, iż warunek jest spełniony – działka posiada dostęp drogi publicznej wojewódzkiej nr 623 poprzez istniejący zjazd, drogą wewnętrzną, dz. nr ewidencyjny 186/1.

**Warunek z art. 61 ust 1 pkt 2 jest spełniony.**

### **3. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 3 – uzbrojenie inżynieryjne terenu**

Inwestycja nie wpływa na istniejące uzbrojenie terenu. Istniejące i projektowane uzbrojenie uznano za wystarczające dla planowanego zamierzenia.

**Warunek z art. 61 ust 1 pkt 3 jest spełniony.**

### **4. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody rolnej**

Działka nr 186/2 w obrębie geodezyjnym Bielsk to działka zabudowana B, o pow. ok. 0,13 ha. Nie wymaga zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

**Warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 jest spełniony.**

### **5. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi**

Analizowany obszar dz. 186/2 w obrębie Bielsk nie jest objęty ochroną lub ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania ze względu na przepisy odrębne, w szczególności:

- na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - nie jest to obszar chroniony wpisany do rejestru zabytków bądź do gminnej ewidencji zabytków,
- nie jest to obszar chroniony na podstawie ustawy z 16.04.2004r o ochronie przyrody
- nie jest to obszar chroniony na podstawie ustawy z 03.02.1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- planowana zabudowa nie koliduje z przepisami ustawy z 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018r., poz. 799, ze zm.): nie jest objęty formami prawnej ochrony przyrody, nie znajduje się w granicach ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, nie jest położony w ustanowionej strefie przemysłowej, nie jest to obszar cichy w aglomeracji, nie jest położona w granicach ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani w strefie-obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych,
- nie jest to obszar o którym mowa w art. 169 ust. 2, ust. 2 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 ze zm.) - nie jest położony w „obszarze szczególnego zagrożenia powodzią”,
- nie jest to obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest to teren położony w granicach terenów bądź obszarów górniczych, nie mają zastosowania przepisy ustawy prawo geologiczne i górnicze
- nie jest to obszar położony w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej

- wnioskowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub może uzyskać odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych wg warunków określonych w Ustawie Prawo Budowlane, w szczególności należy uwzględnić par 206.2 „**Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.**”

**Warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 jest spełniony.**

## **USTALENIA DOT. WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **Obowiązująca linia zabudowy**

- par. 4 ust. 1- obowiązująca linia nowej zabudowy- ustala się jako przedłużenie istn. linii zabudowy na dz. sąsiedniej, zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inne ustalenie jeśli wynika to z analizy

Nie dotyczy planowanej inwestycji.

### **Wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki**

-par. 5 wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki/ terenu- ustala się na podst. średniego w obszarze analizowanym; zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inny wskaźnik jeśli wynika to z analizy.

Nie dotyczy planowanej inwestycji.

### **Szerokość elewacji frontowej**

- par. 6 szerokość elewacji frontowej- ustala się jako średnia +20% tolerancji; zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inne ustalenie szerokości frontowej elewacji jeśli wynika to z analizy,

Nie dotyczy planowanej inwestycji.

### **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**

-par. 7 – *wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej*- jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istn. zabudowy na dz. sąsiednich, zgodnie z ust. 4 dopuszcza się inne wyznaczenie wys. jeżeli wynika to z analizy –

W obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa. Okap dachu przedmiotowego budynku znajduje się na wysokości ok. 3 m npt., przyjęto po nadbudowie, **poziom okapu dachu budynku mieszkalnego nie wyżej jak 5,00m npt.**

**Wysokość maksymalna budynku – 9m npt.**

### **Geometria dachu**

- par. 8 *geometria dachu* (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki)- ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym –

Konstrukcja dachu i kąć nachylenia połaci dachowych pozostaną bez zmian. Inwestycja polegająca na nadbudowie nie ma wpływu na kąć nachylenia głównych połaci dachu, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych oraz kierunku kalenicy w stosunku do frontu działki.

Wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazują, że **planowana inwestycja we wnioskowanych parametrach da się pogodzić z zastanym sposobem zagospodarowania i zabudowy, będzie miała podobne cechy jak zabudowa już istniejąca w otoczeniu, uwzględnia walory kompozycyjno-estetyczne sąsiedztwa.**

**Planowana inwestycja nie pogorszy ładu przestrzennego.**

### **WNIOSKI**

1. Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż dla wnioskowanego zamierzenia **są spełnione** wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe.**

2. Planowana inwestycja we wnioskowanych parametrach i w zakresie ustalonych warunków zabudowy **jest do pogodzenia z wymogami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; nie pogorszy w istotny sposób zastanego stanu zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie (w obszarze analizowanym).**

3. Zamierzenie inwestycyjne może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę, winno być zgodne z przepisami odrębnymi, normami branżowymi.

**4. Projekt decyzji wz wymaga uzgodnień – z zarządcą drogi wojewódzkiej.**

### **ZAŁĄCZNIKI:**

Załącznik nr 1 - Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:500

Opracowała:  
mgr inż. Marta Dąbrowska  
pod kierownictwem

dr inż. arch. Barbary Jaszczuk-Skolimowskiej  
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

  
**WÓJT GMINY**  
Piotr Laniecki



# ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr JN. 6730.12.2018 z dnia 3.0. STY 2019

0 skala 1:500

50

