

Morzeszczyn 11 luty 2019 r.

**IN.6730.1.2019.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 11 lutego 2019 r. na wniosek **Pana Norberta Gajdusa zamieszkałego Nowa Cerkiew 5, 83-132 Morzeszczyn** wydano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji zadania polegającego na :

- **dobudowie budynku gospodarczego do istniejącego budynku chlewni w istniejącym siedlisku rolniczym w m. Nowa Cerkiew**

na dz. nr **50** położonej w obrębie **Nowa Cerkiew** 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. Norbert Gajdus zam. Nowa Cerkiew 5 , 83-132 Morzeszczyn
2. Strony postępowania art. 49
3. IN a/a

Niniejsze zawiadomienie zamieszczono :

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



**IN.6730.1.2019**

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

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096) 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**

Pana Norberta Gajdusa, zam. Nowa Cerkiew 5, 83-132 Morzeszczyn, z dnia 12.12.2018 wpływ do Urzędu Gminy Morzeszczyn w dniu 20.12.2018r.

**WÓJT GMINY MORZESZCZYN**  
ustala  
następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na  
**dobudowie budynku gospodarczego do istniejącego budynku chlewni w istniejącym siedlisku rolniczym na dz. nr 50, obręb Nowa Cerkiew, gmina Morzeszczyn**

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

1.1 Funkcja zabudowy –zabudowa zagrodowa

1.2 Rodzaj zabudowy – zabudowa gospodarcza, dobudowa budynku gospodarczego na płody rolne do istniejącego budynku chlewni

**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 – budynek dobudowany do wschodniej ściany budynku chlewni.

2.2. Gabaryty, parametry budynku gospodarczego

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 360 m<sup>2</sup>,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – poziom okapu dachu nad bryłą główną nie wyżej niż 5,0 m npt,

c) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia 15-30 stopni,;

d) wysokość budynku – w kalenicy maksymalnie do 10,0 m npt;

e) szerokość elewacji frontowej dobudowanego budynku – maksymalnie 25,0 m.

2.3. Wskaźniki zagospodarowania terenu – nie określa 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.

**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.

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

1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

2) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu, dopuszcza się studnie chłonne i projektowane zbiorniki retencyjne,

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci, z projektowanego przyłącza,

- 5) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 6) telekomunikacja - dopuszcza się na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 7) usuwanie odpadów stałych- zgodnie z przepisami odrębnymi i lokalnymi,
- 8) dojazd do drogi - działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 227005G (dz. nr ewidencyjny 46/3) poprzez istniejący zjazd,
- 9) miejsca postojowe – planowana inwestycja nie wymaga ustalenia ilości miejsc postojowych.

#### **5. 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.

#### **6. 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.**

#### **7. 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 posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463).

#### **8. 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 wystąpił pan Norbert Gajdus, zam. Nowa Cerkiew 5, 83-132 Morzeszczyn, z dnia 12.12.2018 wpływ do Urzędu Gminy Morzeszczyn w dniu 20.12.2018r. Inwestycja wnioskowana polega na dobudowie budynku gospodarczego do istniejącego budynku chlewni w istniejącym siedlisku rolniczym na dz. nr 140, obręb Nowa Cerkiew, gmina Morzeszczyn. Działka nr 140 w obrębie geodezyjnym Nowa Cerkiew to działka rolna o użytkach RIIIa, Br-RIIIa, RIIIb, N, RIVa, RIVb, Br-RIVb, Br-RIIIb, o łącznej powierzchni ok. 5ha częściowo zabudowana zabudową gospodarczą. Własność osób fizycznych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 227005G (dz. nr ewidencyjny 46/3) poprzez istniejący zjazd. Działka znajduje się na skraju wsi Nowa Cerkiew poza obszarem zwartej zabudowy. Stanowi część istniejącego gospodarstwa rolnego.

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.

Sprawdzono, 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:**

- organem ds. ochrony gruntów rolnych- Starosta Tczewski Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska  
Postanowienie Nr WR.673.22.2019 z dnia 23 stycznia 2019 r. /data wpływu 04.02.2019 r./

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. W przedmiotowej sprawie odstąpiono od uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą dróg gminnych, ponieważ jest to organ wydający decyzję (dot. art. 53 ust 4 pkt 9).

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/ ~~wniosły~~ następujące uwagi

**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, doręczając 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*

**Otrzymują:**

1. Pan Norbert Gajdus, zam. Nowa Cerkiew 5, 83-132 Morzeszczyn
2. Strony postępowania – wg rozdzielnika

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

Oplatę skarbową w kwocie 1200 zł  
pobrano na podstawie art. 52a i 52b  
Ustawy z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej.



skala 1:500

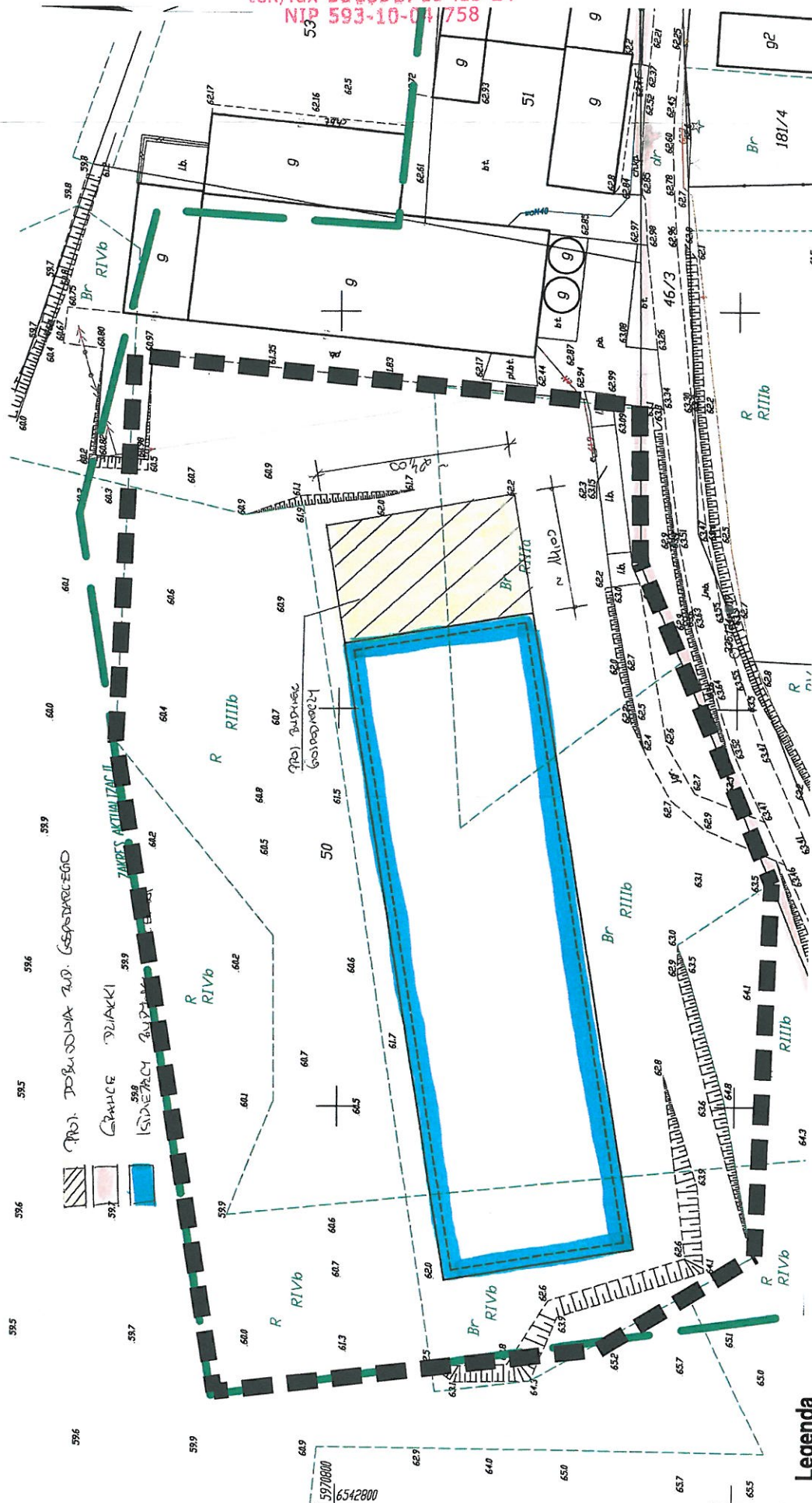
50

ZALĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr 59/500.1/2019 z dnia 11.01.2019

Gmina Morzeszczyn  
83-132 Morzeszczyn  
ul. Kocięwska 12  
tel./fax 58 536 27 19 lub 24  
NIP 593-10-01758



Legenda

linie rozgraniczające teren inwestycji





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

**Dot. cz. dz. geod. 50 w obr. Nowa Cerkiew**

**Wnioskodawca: Pan Norbert Gajdus, zam. Nowa Cerkiew 5, 83-132 Morzeszczyn**

**Inwestycja: dobudowa budynku gospodarczego do istniejącego budynku chlewni w istniejącym siedlisku rolniczym**

### 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 12.12.2018 wpływ do Urzędu Gminy Morzeszczyn w dniu 20.12.2018r.

#### zawierający:

- druk wniosku z opisem inwestycji
- mapa do celów projektowych - skala 1:500 z zaznaczonym terenem inwestycji oraz lokalizacją planowanego budynku (dobudowy)

#### Wnioskowana inwestycja:

Dobudowa do istniejącego budynku chlewni, budynek gospodarczy na płody rolne o parametrach :

- wymiary budynku – ok. 14,0m x 24,0 m,;
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia 15-30 stopni,
- pokrycie dachu niepalne,
- wysokość budynku – ok. 10,0 m
- pow. zabudowy – ok. 350 m<sup>2</sup>.

zaopatrzenie w media:

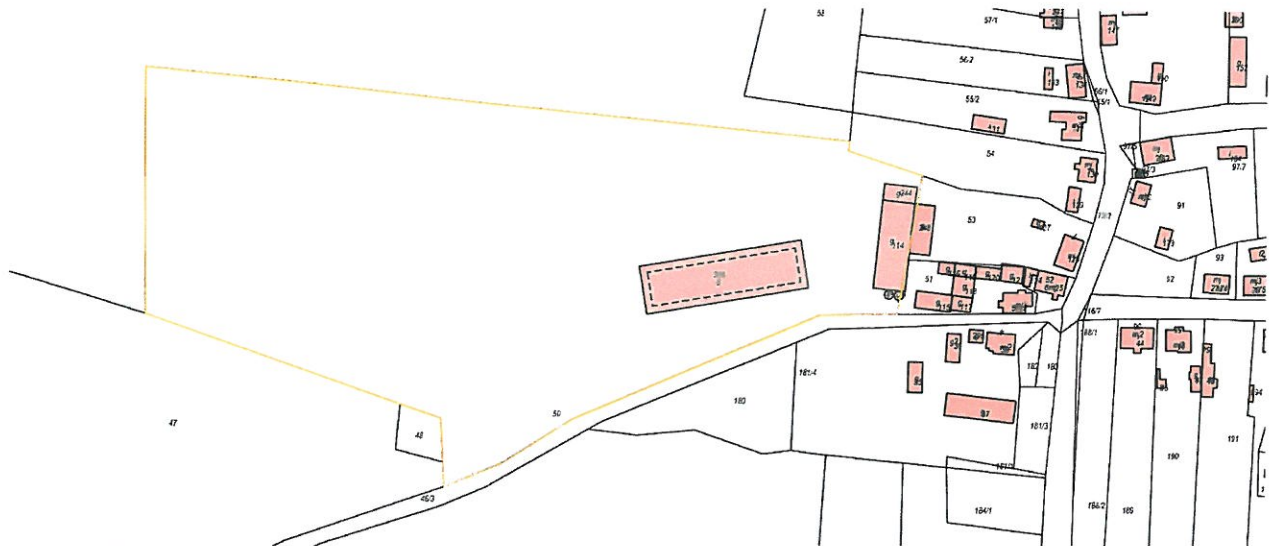
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
- dostęp do drogi – działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 227005G (dz. nr ewidencyjny 46/3) poprzez istniejący zjazd.

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

#### Opis działki, położenie terenu:

Działka nr 50 w obrębie geodezyjnym Nowa Cerkiew to działka rolna o użytkach RIIa, Br-RIIa, RIIb, N, RIVa, RIVb, Br-RIVb, Br-RIIb, o łącznej powierzchni ok. 5ha częściowo zabudowana zabudową gospodarczą. Własność osób fizycznych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 227005G poprzez istniejący zjazd. Działka znajduje się na skraju wsi Nowa Cerkiew poza obszarem zwartej zabudowy. Stanowi część istniejącego gospodarstwa rolnego.





<https://webewid.powiat.tczew.pl/>

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

**Własność, dane wg ewidencji gruntów** - Działka nr 50 w obrębie geodezyjnym Nowa Cerkiew to działka rolna o użytkach RIIIa, Br-RIIIa, RIIIb, N, RIVa, RIVb, Br-RIVb, Br-RIIIb, o całkowitej pow. około 5 ha. Własność osób fizycznych.

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



Wrys 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**

Jako obszar analizowany przyjęto cały obszar dostępnej mapy.

Granice te wyznaczono na mapie do celów projektowych skala 1:500 – 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, stanowi część istniejącego gospodarstwa rolnego. Budynek chlewni, do którego ma być dobudowany wnioskowany budynek gospodarczy to nowowybudowany budynek o powierzchni ok. 1900 m<sup>2</sup> i wysokości ok. 6m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia między 15 a 30 stopni. Poza tym na działce znajdują się inne, mniejsze budynki gospodarcze. Wnioskowany budynek stanowi dopełnienie programu użytkowego gospodarstwa – ma to być budynek gospodarczy na płody rolne. Budynek będący przedmiotem niniejszego wniosku nie będzie służył do hodowli zwierząt.

Inwestycja ma na celu uzupełnienie programu użytkowego gospodarstwa rolnego. W sąsiedztwie znajdują się zarówno domy mieszkalne jednorodzinne jak i siedliska zabudowy zagrodowej położone na różnej wielkości działkach. Inwestycja ma być realizowana na działce rolnej o dużej powierzchni i ma być częścią gospodarstwa rolnego częściowo położonego na działce sąsiedniej.

Analiza wielkości działek oraz powierzchni zabudowy da obrazu zagospodarowania terenu, zatem nie ma w tym przypadku uzasadnienia.

**Wniosek** – Planowana rozbudowa budynku chlewni jako dobudowa budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej jako kontynuacja funkcji istniejącego gospodarstwa, 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 bezpośredni dostęp drogi publicznej gminnej nr 227005G (dz. nr ewidencyjny 46/3) poprzez istniejący zjazd.

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

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

Inwestycja wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej. 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 50 w obrębie geodezyjnym Nowa Cerkiew to działka rolna o użytkach RIIIa, Br-RIIIa, RIIIb, N, RIVa, RIVb, Br-RIVb, Br-RIIIb, o pow. około 5 ha. Wnioskowana inwestycja będzie lokalizowana w zabudowie zagrodowej na terenie użytków RIIIa i RIIIb - 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. 50 w obrębie Nowa Cerkiew 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.

Analiza wielkości działek oraz powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie ma w tym przypadku uzasadnienia.

### **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,

Szerokości elewacji frontowych w obszarze są bardzo różnorodne. W sąsiedztwie znajdują się budynki zarówno mieszkalne jak i gospodarcze o różnych powierzchniach zabudowy związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Nie ma uzasadnienia matematyczne wyliczenie szerokości elewacji frontowej, przyjęto zatem wymiary budynku jak we wniosku: maksymalnie 15m x 25 m – dopasowane do ściany budynku chlewni.

### **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 –

Budynek chlewni, do którego ma być dobudowany budynek gospodarczy będący przedmiotem wniosku to budynek o wysokości ok. 6m. Przyjęto zatem, dla budynku gospodarczego, **poziom okapu dachu nie wyżej jak 5,00m npt.**

**Wysokość maksymalna budynku, zgodnie z wnioskiem – 10m npt.**

### **Geometria dachu**

- par. 8 geometria dachu (kąt 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 –

Budynek chlewni pokryty jest dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ok. 15-30 stopni. Przyjęto dla budynku gospodarczego podobną geometrię dachu. Ustala się, zgodnie z wnioskiem: **dach dwuspadowy o kącie nachylenia 15-30 stopni.**

Wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazują, że planowana inwestycja jest kontynuacją funkcji terenu, 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 nowa zabudowa 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, szczególnymi, normami branżowymi.
4. **Projekt decyzji wz wymaga uzgodnień – z organem ds. ochrony gruntów rolnych, organem ds. melioracji, zarządcą drogi gminnej.**

## **ZAŁĄCZNIKI:**

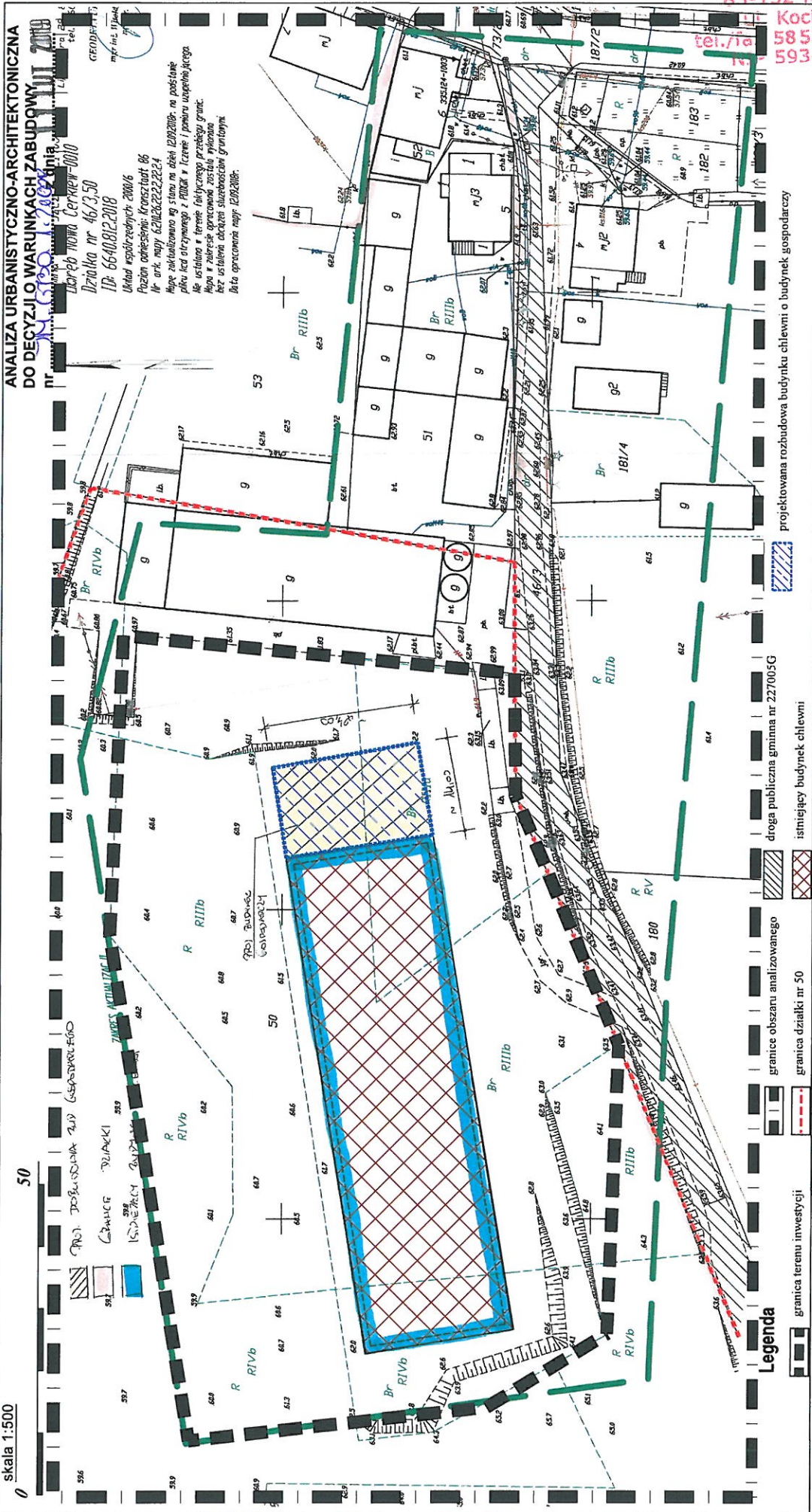
Załącznik nr 1 - Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:500

Opracowała:  
mgr inż. **Marta Dąbrowska**  
pod kierownictwem

dr inż. arch. **Barbary Jaszczuk-Skolimowskiej**

  
**WÓJT GMINY**  
*Piotr Laniecki*





**ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
 DO DECYZJI O WARTUNKACH ZABUDOWY**

nr 1019  
 Gmina Morzeszczyn  
 Działka nr 46/3/50  
 10-66-00-012-2018  
 Uchwała sejmikowa nr 200/6  
 Protokół odbiorczy: Kroszwałt 86  
 Nr ark. mapy 62/01/6222-2224  
 Mapa zatwierdzona w dniu 12/02/2008r. na podstawie  
 planu kad. otrzymanego z RIKiK w Łodzi i pomiaru uszeregowanego  
 na ustalonej w terenie faktycznej przebiegu granic.  
 Mapa została opublikowana w Dzienniku Urzędowym  
 Gminy Morzeszczyn z dnia 12/02/2008r.  
 Data ograniczenia mapy: 12/02/2008r.

Skala 1:500

**Legenda**

- granica terenu inwestycji
- granice obszaru analizowanego
- granice dzialki nr 50
- granice obszaru analizowanego
- droga publiczna gmina nr 227005G
- istniejący budynek chlewni
- projektowana rozbudowa budynku chlewni o budynek gospodarczy

