

BP.6730.100.2017.AP

dnia 16.11.17r. Somonino, dnia 30 września 2017 roku

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 23 maja 2017 r., (data wpływu 24 maja 2017 r.),
Gminnego Przedsiębiorstwa Remontowo-Usługowego Sp. z o.o., Sławki 1A, 83-300 Sławki,

ustalam

sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie hali garażowej, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy:

- a) rodzaj inwestycji: budowa hali garażowej,
- b) funkcja zabudowy: budynek garażowy w ramach uzupełnienia zabudowy usługowej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) przeznaczenie działki – fragment działki nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod teren zabudowy usługowej,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 11%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75% powierzchni terenu inwestycji.

2) wymagania dla nowej zabudowy:

- a) linia zabudowy – nie wyznacza się,
- b) szerokość elewacji frontowej – 13,0 m z tolerancją $\pm 20\%$,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki – do 7,5 m,
- d) geometria dachu – dach o konstrukcji dwuspadowej, ze spadkiem głównej połaci dachu od $\alpha=10^\circ$ do 30° ,
- e) wysokość głównej kalenicy – do 7,5 m,
- f) ilość kondygnacji naziemnych – maksymalnie 1 kondygnacja.

3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych przedmiotu archeologicznego lub odkrycia wykopaliska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku), a równocześnie taki przedmiot lub wykopalisko chronić do czasu podjęcia stosownych decyzji. Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124). Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z przedstawioną koncepcją inwestora, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 71).

Teren inwestycji znajduje się w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego gdzie obowiązuje uchwała Nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urż.Woj.Pom. z 2011 r. Nr 66, poz. 1462) oraz na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, gdzie obowiązują przepisy uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.Urż.Woj.Pom. z 2016 r., poz. 2942).

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – poprzez istniejące przyłącze do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – poprzez istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- c) zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- d) ogrzewanie budynku – nie dotyczy,
- e) gromadzenie stałych odpadów – w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym,
- f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- g) obsługa komunikacyjna:
 - poprzez zjazd z drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ew. 491/1 oraz poprzez dalszą część działki nr ew. 490/2,
 - w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć min. 3 miejsca postojowe lub garażowe dla samochodów.

5) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie na nich prawa własności.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji, zgodnie z legendą.

U Z A S A D N I E N I E

Na podstawie wniosku z dnia 23 maja 2017 r., (data wpływu 24 maja 2017 r.), Gminnego Przedsiębiorstwa Remontowo-Ustługowego Sp. z o.o., Sławki 1A, 83-300 Sławki, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali garażowej, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino.

Analizując zakres inwestycji wynikający z przedmiotowego wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073) zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektów budowlanych lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Stosownie do postanowień § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), dokonano analizy obszaru istniejącej zabudowy wokół wskazanego terenu pod realizację inwestycji, z której wynika, że zamierzony zakres inwestycji i sposób zagospodarowania terenu spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeprowadzona analiza obszaru wokół terenu inwestycji pozwoliła ustalić warunki dla wnioskowanej inwestycji dotyczące parametrów urbanistyczno-architektonicznych, które zawarto w punkcie 2 niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

Starostę Kartuskiego – Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska postanowieniem znak: R.6123.1380.2017.AR z dnia 2.08.2017 r., w zakresie ochrony gruntów rolnych,

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku, zakresie ochrony urządzeń melioracyjnych – organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Komórkę ds. Gospodarowania Gminną Infrastruktura Drogową, z uwagi na położenie terenu inwestycji przy pasie drogowym drogi gminnej – uzgodniono bez uwag.

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.94.71.2017.NB z dnia 31.07.2017 r., w zakresie ochrony otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I E :

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwałe Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, za pośrednictwem Wójta Gminy Somonino w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie lub, gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
5. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o pozwoleniu na budowę. Postępowanie w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę wymaga odrębnej decyzji, a więc nie jest częścią tego postępowania. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Kartuzach – Wydział Budownictwa (ul. 11 Listopada 7, 83-300 Kartuzy).
6. Budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m wymaga zgłoszenia, w myśl art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 ze zm.).

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Z up. Wójta
Zbigniew Richert
Sekretarz Gminy

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część tekstowa
3. Załącznik Nr 3 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część graficzna

Otrzymują:

1. Gminne Przedsiębiorstwo Remontowo-Usługowe Sp. z o.o.,
2. Leszek Bzom,
3. Janusz Bystron,
4. Izabela Bystron,
5. A/a

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

z up. Wójta
Zbigniew Richert
Sekretarz Gminy

Załącznik Nr 2
Do decyzji: BP.6730.100.2017.AP
z dnia 30.08.2017r.

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073), 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) oraz wizji w terenie do sprawy: BP.6730.100.2017.AP

Rodzaj inwestycji: budowa hali garażowej.

Lokalizacja inwestycji: na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

art. 61 ust. 1 pkt 1: „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”

1. Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego.

2. Analiza dotycząca funkcji terenu

Teren inwestycji jest niezabudowanym terenem rolnym. W obszarze analizy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa i zabudowa produkcyjna. Planowana budowa hali garażowej zmieni funkcję terenu na terenie objętym wnioskiem, jednak jest tożsama z istniejącym w pobliżu sąsiedztwem.

3. Analiza dotycząca linii zabudowy

Zabudowa w obszarze analizy znajduje się w odległości od ok. 4,0 m do 30 m od dróg. Dla planowanej inwestycji, ze względu na znaczne oddalenie od drogi publicznej, odstępuje się od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Analiza powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu

W sąsiedztwie stosunek powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działki albo terenu, na którym ta zabudowa występuje, wynosi do 100% (dz. nr ew. 410/22). Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji na poziomie do 11% powierzchni terenu inwestycji, jako wartość odpowiednią biorąc pod uwagę powierzchnię terenu inwestycji oraz charakterystykę planowanego przedsięwzięcia.

5. Analiza dotycząca szerokości elewacji frontowych

Na działkach w obszarze analizy elewacje frontowe budynków posiadają szerokość od ok. 10 m do 35 m. Dla planowanej inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie 13,0 m z tolerancją do 20%.

6. Analiza dotycząca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki.

Z analizy wynika, że budynki w sąsiedztwie posiadają wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki na poziomie do 9,5 m. Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki na poziomie do 7,5 m.

7. Analiza dotycząca geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki)

W obszarze analizy budynki posiadają dachy o konstrukcji dwuspadowej, wielospadowej i jednospadowej/płaskiej. Spadki dachów na budynkach zawierają się w przedziale od $\alpha=3^\circ$ do 45° . Dla planowanej budowy ustala się dach o konstrukcji dwuspadowej, ze spadkiem głównych połaci dachu od $\alpha=10^\circ$ do 30° . Wysokość kalenicy głównej na budynku ustala się na poziomie do 7,5 m.

art. 61 ust. 1 pkt 2: „teren ma dostęp do drogi publicznej”

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.

Wskazany teren inwestycji osiąga połączenie z drogą publiczną poprzez dalszą część działki nr ew. 490/2. Wobec powyższego, należy uznać, że teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

art. 61 ust. 1 pkt 3: „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5)”

Teren inwestycji jest uzbrojony w przyłącza. Inwestor dołączył do wniosku stosowne zapewnienie dostawy energii elektrycznej (Energia Operator, umowa nr 8635 z dnia 1.06.2011r.) Podsumowując, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego przedmiotowym wnioskiem.

art. 61 ust. 1 pkt 4: „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 909 ze zm.), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że fragment działki nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino, która stanowi teren inwestycji, obejmuje grunty rolne RVI. Wobec powyższego teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

art. 61 ust. 1 pkt 5: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”

Nie stwierdzono sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

Wnioski z analizy:

art. 61 ust. 1 pkt 1 – warunek spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 2 – warunek spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 3 – warunek spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 4 – warunek spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 5 – warunek spełniony.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na kopii mapy zasadniczej.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRONB6-NH
obr. Sławki 0013: dz. 490/2

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartusku
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA
83-300 Kartuski, ul. 11-go Listopada 7

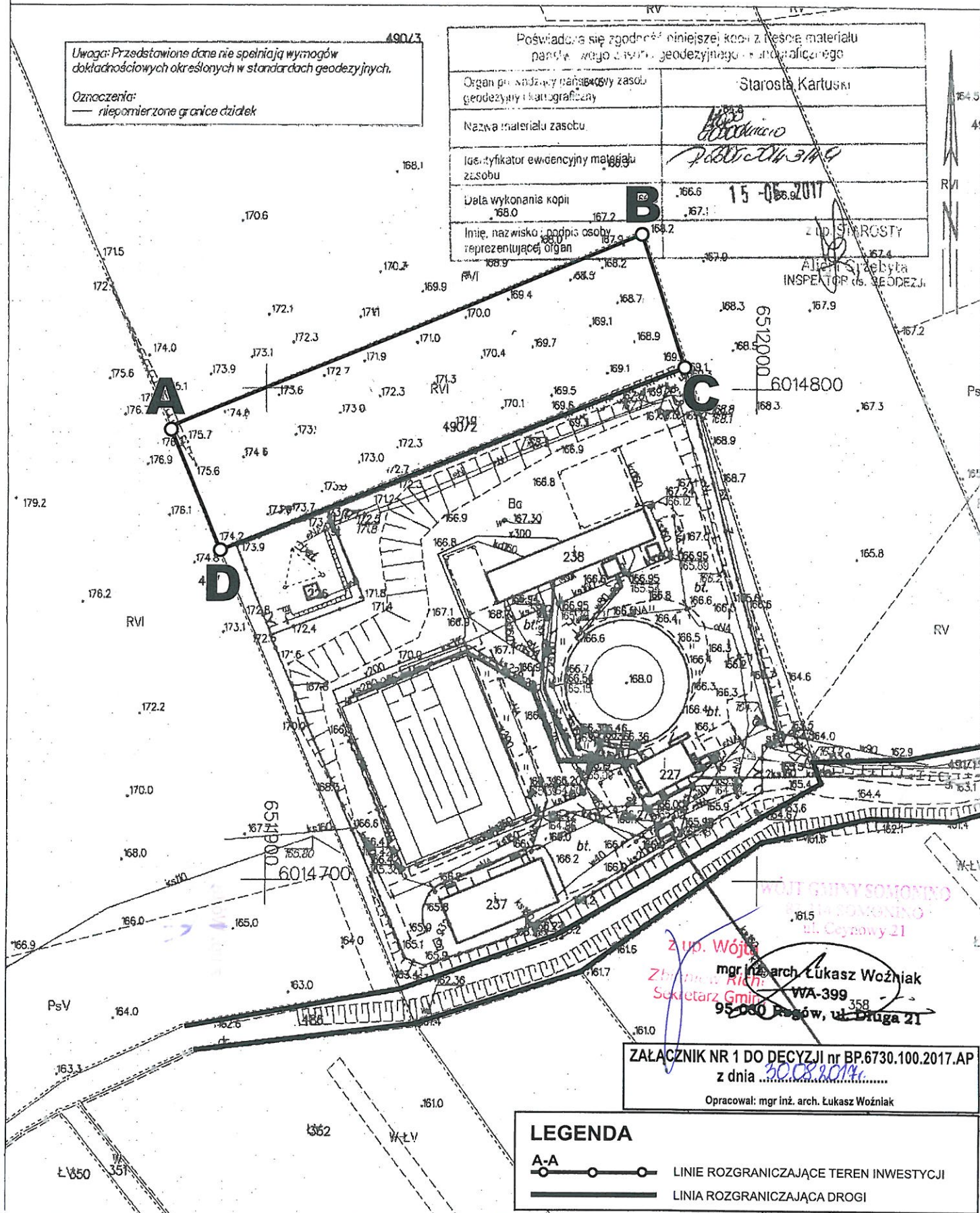
Uwaga: Przedstawione dane nie spełniają wymogów dokładnościowych określonych w standardach geodezyjnych.

Oznaczenia:

— niepomiernie granice działek

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	<i>6014800</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	<i>6014800</i>
Data wykonania kopii	<i>15-05-2017</i>
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Podpis]</i>

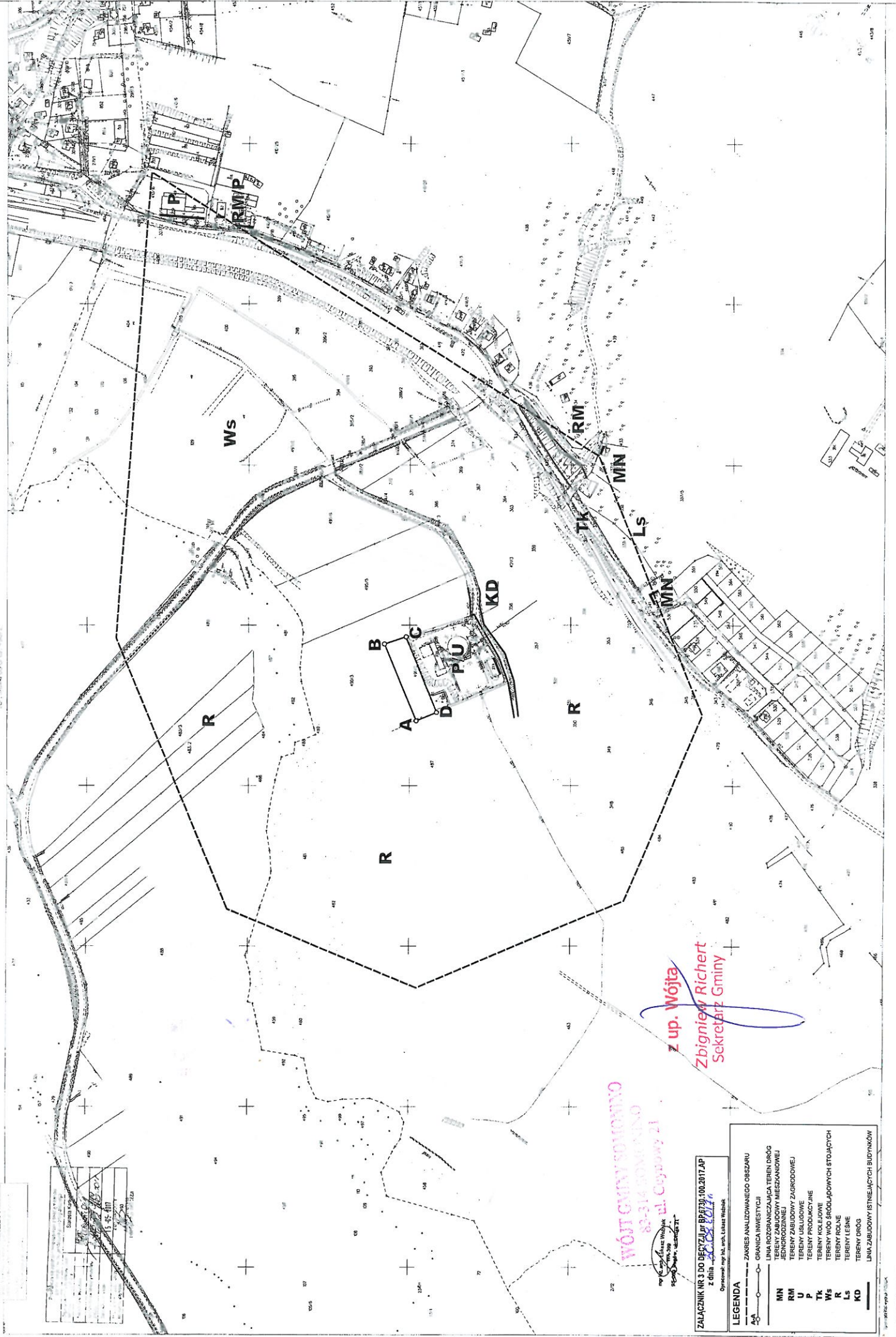
Z up. Starosty
Aleksandra Szałyta
INSPEKTOR ds. GEODEZJI



WRS-5 ZMIANY ZASADNICZEGO PLANU DOCELOWYCH KUCH

SKALA 1:2000

Uwaga: WRS-5 ZMIANY ZASADNICZEGO PLANU DOCELOWYCH KUCH



Z up. Wójta
Zbigniewa Richarda
Sekretarz Gminy

WÓJT GMINY SOŁOWINO
83-314 SOŁOWINO
ul. Czerwony 21

ZALĄCZNIK NR 3 DO DECYZJI RP.730.100.2017.AP
z dnia 20.08.2017 r.

LEGENDA	
—	ZAKRES ANALIZOWANEGO OBSZARU
—	GRANICA INWESTYCJI
—	TERENY ZABUDOWY TERENÓW DRÓG
—	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
—	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
—	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
—	TERENY PRODUKCJI AGRO
—	TERENY KOLEJOWE
—	TERENY WOD SROGOLADOWYCH STAJĄCYCH
—	TERENY ROLNE
—	TERENY LEŚNE
—	TERENY DRÓG
—	TERENY ZABUDOWY ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW