

OBWIESZCZENIE

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256), 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. 2020 poz. 293) Wójt Gminy Somonino

informuje

,że wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na : budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 1/91, obręb 01 Borcz, gmina Somonino.

Ponadto informuje się, że decyzja do wglądu znajduje się w tutejszym urzędzie i w ciągu 14 dni od otrzymania niniejszego pisma stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia się i złożenia zastrzeżeń. Wszelkich informacji w przedmiotowej sprawie można uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Somonino, ul. Ceynowy 21 w pokoju 16 lub telefonicznie pod numerem 58 500 88 27. Jednocześnie informujemy o fakcie, że decyzja nie jest ostateczna. Stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem tutejszego organu. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WÓJT
mgr Marian Kowalewski

D E C Y Z J A
W ó j t a G m i n y S o m o n i n o
o w a r u n k a c h z a b u d o w y

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 ze zm.),

p o r o z p a t r z e n i u
wniosku z dnia 29 czerwca 2020 r.,
Pana Michała Hermuły

u s t a l a m
s p o s ó b z a g o s p o d a r o w a n i a t e r e n u
i w a r u n k i z a b u d o w y d l a i n w e s t y c j i
p o l e g a j ą c e j n a

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 1/91, obręb 01 Borch, gmina Somonino.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy:

- a) rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne z garażem wbudowanym lub dobudowanym, budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- b) funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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 – teren działki nr ew. 1/91, obręb 01 Borch, w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 4%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni terenu inwestycji.

2) wymagania dla nowej zabudowy:

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, nie dotyczy elementów drugorzędnych: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej,
- b) szerokość elewacji frontowej – 10,0 m z tolerancją $\pm 20\%$,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki – do 8,0 m,
- d) geometria dachu – dach o konstrukcji dwuspadowej, ze spadkiem głównej połaci dachu od $\alpha=25^\circ$ do 45° , nie dotyczy elementów drugorzędnych budynku,
- e) wysokość głównej kalenicy – do 8,0 m,
- f) ilość kondygnacji naziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje.

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 wykopiska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku), a równocześnie taki przedmiot lub wykopisko 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. 2018 poz. 1202 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285) 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). Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, do czasu rozbudowy dopuszcza się indywidualne ujęcie wody (studnię), na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – poprzez projektowane przyłącze do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, docelowo 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 – we własnym zakresie,
- 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 teren dz. nr ew. 1/102 (współwłasność inwestora) stanowiącej wydzielenie pod drogę wewnętrzną i mającej połączenie z drogą publiczną,
 - w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć min. jedno miejsce postojowe lub garażowe dla samochodów na każdy lokal mieszkalny.

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 29 czerwca 2020 r., Pana Michała Hermuły, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 1/91, obręb 01 Borcz, 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. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) 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.6123.950.2020.KMW z dnia 10.08.2020 r., w zakresie ochrony gruntów rolnych,
Państwowe Gospodarstwo Wodne "Wody Polskie", w 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I E :

Decyzja nie jest ostateczna. Stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem tutejszego organu. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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 Kartuszy).
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 2019 r. poz. 1186 ze zm.).

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

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. Michał Hermuła,
2. Strony postępowanie wg odrębnego rozdzielnika
3. a/a.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Wójt
mgr Marian Kowalewski

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. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), 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: ZW1.6730.1.61.2020.AP

Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 1/91, obręb 01 Borcz, 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 niezainwestowanym terenem rolnym. W obszarze analizy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego zmienia funkcję terenu objętego wnioskiem, ale jest tożsama z istniejącym w pobliżu sąsiedztwem.

3. Analiza dotycząca linii zabudowy

Zabudowa w obszarze analizy znajduje się w odległości od 3,0 m do ok. 10,0 m od dróg. Dla planowanej inwestycji, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z dz. nr ew. 1/102 stanowiącą wydzielenie pod drogę wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

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 od 7,5% do 33%. Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji na poziomie do 4% 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 mieszkalnych posiadają szerokość od 8,5 m do 22,5 m. Dla planowanej inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie 10,0 m z tolerancją do 20%.

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

Z analizy wynika, że budynki mieszkalne w obszarze analizy posiadają wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki na poziomie do ok. 9,0 m. Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki na poziomie do 8,0 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 mieszkalne posiadają dachy o konstrukcji dwuspadowej. Spadki dachów na budynkach zawierają się w przedziale od $\alpha=20^\circ$ do 45° . Dla planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się dach o konstrukcji dwuspadowej, ze spadkiem głównej połaci dachu od $\alpha=25^\circ$ do 45° , nie dotyczy elementów drugorzędnych budynku. Wysokość kalenicy głównej na budynku ustala się na poziomie do 8,0 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 nie leży bezpośrednio przy drodze publicznej, osiąga z nią połączenie poprzez teren dz. nr ew. 1/102 (współwłasność inwestora) stanowiącej wydzielenie pod drogę wewnętrzną. 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 częściowo uzbrojony w przyłącza. Inwestor dołączył do wniosku stosowne warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej (Energia Operator S.A., nr 11/R5/02928), Wobec braku możliwości budowy przyłączy kanalizacyjnego i wodociągowego, ścieki będą odprowadzane do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, a woda będzie pobierana z indywidualnego ujęcia własnego (studni) (Gminne Przedsiębiorstwo Remontowo-Usługowe Sp. z o.o., pismo znak: GPRU-IV-01-084/2020). Energia cieplna pochodzić będzie z indywidualnego źródła, wobec braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej. Podsumowując, projektowane i 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 (Dz.U. 2017 poz. 1161 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 teren działki nr ew. 1/91, obręb 01 Borcz, gmina Somonino, który stanowi teren inwestycji, obejmuje tereny rolne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem RIVa. 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.

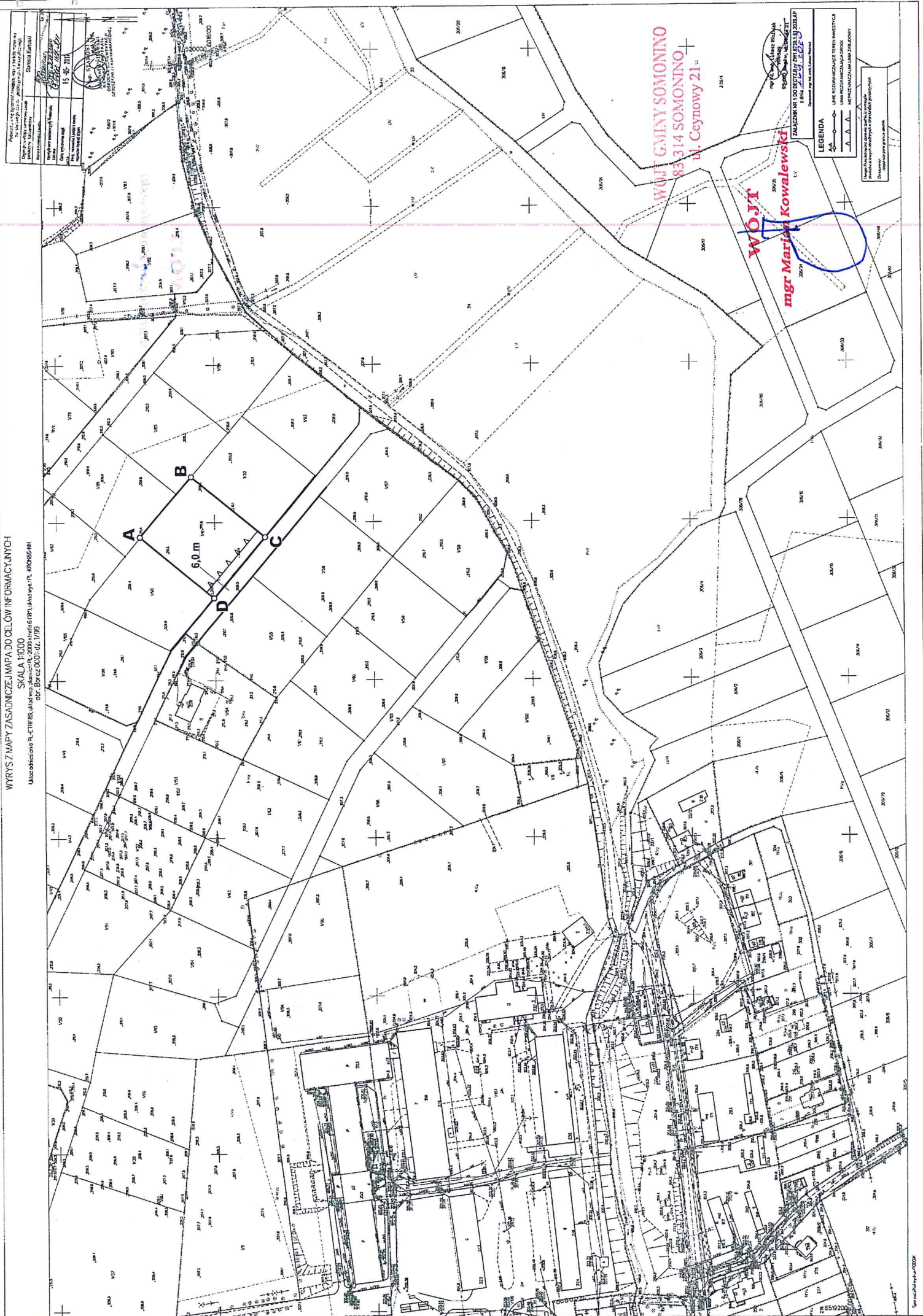
art. 61 ust. 1 pkt 4 – warunek spełniony.

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



SKALA 1:1000

Unlabeled admission for PL-ET10589, labeled with a plasticizer PL-2000 strafe 6 (18%), labeled with a plasticizer PL-KROH1055+141

66.779.000 72.821.150

