

GN.P.6730.8.2020.DA

Przywidz, dnia 5 marca 2020 roku

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Z up. WÓJTA
Dorota Adamska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Gospodarki Miejscościami
i Planowania i Rozwoju

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1 art. 60 ust.1, art.61 ust.1 oraz art.53 ust. 3 i 4 pkt 6 i 9, art. 54 i art. 55 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), rozporządzenia 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) oraz art.104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)

**u s t a l a m
na rzecz Nadleśnictwa Kolbudy**

**warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
leśniczówki Przywidz wraz z częściową rozbiórką na fragmencie działki nr 222/5
położonej w obrębie ewidencyjnym Przywidz, gm. Przywidz**

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z gospodarką leśną

2. Rodzaj zabudowy:

Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z rozbiórką pomieszczenia garażowego

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 3.1. Usytuowanie linii zabudowy: nie określa się z uwagi na brak zamierzenia inwestycyjnego powodującego rozbudowę istniejącego obiektu,
- 3.2. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją – budynek główny - wg stanu istniejącego, rozbiórka pomieszczenia garażowego,
- 3.3. maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – leśniczówki – nie określa się z uwagi na brak zamierzenia inwestycyjnego powodującego rozbudowę istniejącego obiektu, rozbiórka pomieszczenia garażowego,
- 3.4. wysokość górnej krawędzi kalenicy budynku mieszkalnego: wg stanu istniejącego,
- 3.5. zabudowa winna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych; kolorystyka elewacji – naturalna w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, czerwonej cegły itp.,
- 3.6. zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

4. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 4.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w Ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2017 poz. 519 ze zm.)
 - 4.1.1. przedmiotowy teren znajduje się w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązuje uchwała nr 539/XLIX/2018 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Przywidzkiego

- 4.1.2. inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo ochrony środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
- 4.2. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w Ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zm.) – nie dotyczy – grunt pozostaje dalej w użytkowaniu leśnym.
- 4.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury:
- 4.3.1. obiekt objęty niniejszą decyzją wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków - ul. Uhlenberga 12 – budynek Leśnictwa Przywidz, 1906 r., ustala się wymóg uzgadniania prac budowlanych oraz wszelkich zmian w obrębie obiektu z konserwatorem zabytków,
- 4.3.2. na terenie działki objętym decyzją znajduje się stanowisko archeologiczne Przywidz 8 na obszarze AZP 15-41/37 – ślad osadnictwa z neolitu, ślad osadnictwa z wczesnej epoki żelaza, punkt osadniczy z wczesnego i późnego średniowiecza,
- 4.3.3. wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze występowania zabytków archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustalenia dotyczące ochrony osób trzecich:

Obiekty budowlane oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art.5 ustawy Prawo budowlane), a w szczególności zapewniając ochronę przed:

- pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwością powodową przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wnioskowana inwestycja nie może powodować utrudnienia w dojściach i dojazdach do sąsiednich posesji, jak również nie może pogorszyć warunków technicznych tych posesji.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

6.1. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 6.1.1. wnioskowany teren posiada dostęp do drogi gminnej o numerze ewidencyjnym działki 184/2.

6.2. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:

- 6.2.1. zaopatrzenie w wodę – jak w stanie istniejącym,
- 6.2.2. odprowadzenie ścieków sanitarnych – jak w stanie istniejącym,
- 6.2.3. zaopatrzenie w energię elektryczną - jak w stanie istniejącym,
- 6.2.4. zaopatrzenie w energię ciepłą – jak w stanie istniejącym,
- 6.2.5. odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki (nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości),
- 6.2.6. sposób gospodarowania odpadami stałymi – każdy właściciel nieruchomości ma obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych wyłącznie w pojemnikach na ten cel przeznaczonych, zabezpieczonych we własnym zakresie lub przez zakład świadczący usługi; wielkość, liczba pojemników i częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymania porządku i czystości danej 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. Wymagane opinie i uzgodnienia projektu budowlanego z:
 - 8.1. Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w zakresie przebudowy budynku.

Decyzja niniejsza wydana jest bezterminowo

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

UZASADNIENIE

Niniejszą decyzję przygotowano zgodnie z trybem określonym w art. 61 ust.1 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wydanie decyzji zostało poprzedzone analizą, czy planowane zamierzenie spełnia łącznie/ warunki określone w ww. przepisie.

Uwzględniając lokalizację projektowanej inwestycji, jest ona do pogodzenia z wymogami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, wymogami urbanistyki i architektury, walorami architektonicznymi i krajobrazowymi oraz innymi wymienionymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych polegać będzie na zmianie układu funkcyjnego wewnątrz obiektu oraz konstrukcyjnego powodującego zmiany elewacyjne. Część budynku – pomieszczenie garażowe podlegać będzie rozbiórce.

Projekt decyzji uzgodniony został ze:

- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku – RDOŚ-Gd-WZP.612.77.7.2020.MP.1 z dnia 19.02.2020 r.
- Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Gdańsku – postanowienie ZS.224.3.35.2020.APN z dnia 17.02.2020 r.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Przedmiotowa inwestycja nie koliduje z realizacją lokalnych celów publicznych.

W trakcie postępowania poprzedzającego wydanie niniejszej decyzji strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń do wydawanej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Przywidz. Termin na wniesienie odwołania od decyzji wynosi 14 dni od dnia jej doręczenia.

Strona, w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania, może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Strona na skutek zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania nie ma możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Z up. WÓJTA
Dorota Adamaska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

URZĄD GMINY w PRZYWIDZU
Referat Rolnictwa Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
83-047 Przywidz, ul. Gdańska 7
(2) NIP 591-12-92-435

Załączniki:

1. załącznik graficzny nr 1
2. załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy - część tekstowa
3. załącznik graficzny nr 3 do analizy

Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Kolbudy, ul. Osiedle Leśników 15, 83-050 Kolbudy
2. a/a

Pouczenie:

1. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub z wnioskiem o zgłoszenie zamiaru budowy należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim.
2. Decyzja o warunkach zabudowy staje się ostateczna jeżeli żadna ze stron postępowania nie wniesie odwołania w terminie 14 dni od daty jej doręczenia; powyższe potwierdza Wójt Gminy Przywidz

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Dorota Adamska (uprawnienia urbanistyczne nr 1654)

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2
Seksje mapy: 6.217.23.14.3: 6.217.23.14.4: 6.217.23.14.2: 6.217.23.14.1
obr. Przywidz 0014, ark. 8: dz. 222/5

Załącznik nr 1
do decyzji Wójta Gminy Przywidz
Nr GN.P.6730.8.2020.DA

Skala 1:1000

Posiadać się ze:	
państwowego zasobu	
Organ prowadzący stanowiący zespół geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GDANSKI
Hasło materiału zasobu	83-047 Przywidz, ul. Gdanska 7
Identyfikacja ewidencyjna części zasobu	NIP 591-12-92-435
Data wykonania kopii	2020-01-13
L. dz.	2020-01-13
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup. STAROSTY Izabela Otto-Tarasiewicz

Izabela Otto-Tarasiewicz
REFERENT W WYDZIALE
GEODEZJI KARTOGRAFII KATASTRU

Zup. WOJTA
Dorota Adamska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

LEGENDA:

- granicę terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy
- część budynku przeznaczona do rozbiórki

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

- Wnioskowana inwestycja: przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki Przywidz wraz z częściową rozbiórką na fragmencie działki nr 222/5 położonej w obrębie ewidencyjnym Przywidz,
- Wnioskodawca: Nadleśnictwo Kolbudy,
- Własność: wg informacji z rejestru gruntów na dzień 29.01.2020 r. właścicielem jest Skarb Państwa – Nadleśnictwo Kolbudy,
- Rodzaj użytków fragmentu działki nr 222/5 objętego decyzją : Ls o powierzchni ok. 800 m²

II. ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zgodność funkcji:

Do analizy przyjęto działki zabudowane o nr ewid.: 188 w obrębie ewidencyjnym Przywidz.

Na działce objętej wnioskiem znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny – leśniczówka Przywidz, do którego przylega budynek garażowy. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej ul. Uhlenberga. W obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynek usługowy, w którym mieści się m.in. biblioteka gminna i Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Dla przedmiotowej inwestycji spełniony jest przepis określony w art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) Linie zabudowy - nie określa się z uwagi na brak zamierzenia inwestycyjnego powodującego rozbudowę istniejącego obiektu.
- b) Wielkość powierzchni zabudowy – nie określa się z uwagi na brak zamierzenia inwestycyjnego powodującego rozbudowę istniejącego obiektu
- c) Szerokość elewacji frontowej – nie określa się z uwagi na brak zamierzenia inwestycyjnego powodującego rozbudowę istniejącego obiektu, rozbiórka przyległego pomieszczenia garażowego,
- d) Geometria dachu i wysokość głównej kalenicy budynku mieszkalnego – leśniczówki Przywidz – wg stanu istniejącego

3. Dostęp do drogi publicznej:

Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi gminnej ul. Uhlenberga o numerze ewidencyjnym działki 184/2.

4. Uzbrojenie terenu:

1. zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, jak w stanie istniejącym,
2. odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej, jak w stanie istniejącym,
3. zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej – jak w stanie istniejącym,
4. zaopatrzenie w ciepło systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródło ciepła,
5. usuwanie odpadów stałych – gromadzenie i segregacja w pojemnikach oraz wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zm.) dla objętego granicami niniejszej decyzji fragmentu działki nr 222/5 nie ma konieczności uzyskania decyzji o jej wyłączeniu z produkcji leśnej – budynek związany z gospodarką leśną.

6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) – zgodnie z art. 5 ww. ustawy obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019, poz. 1065 ze zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2013 poz. 260 ze zm.) – działka posiada dostęp do drogi gminnej.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 poz. 519) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614) - przedmiotowy teren znajduje się w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszaru NATURA 2000.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067) - teren i budynek jest objęty ochroną konserwatorską.
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.) – inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno – prawnego.
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.) – inwestycja nie wymaga sporządzenia dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) - inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego.

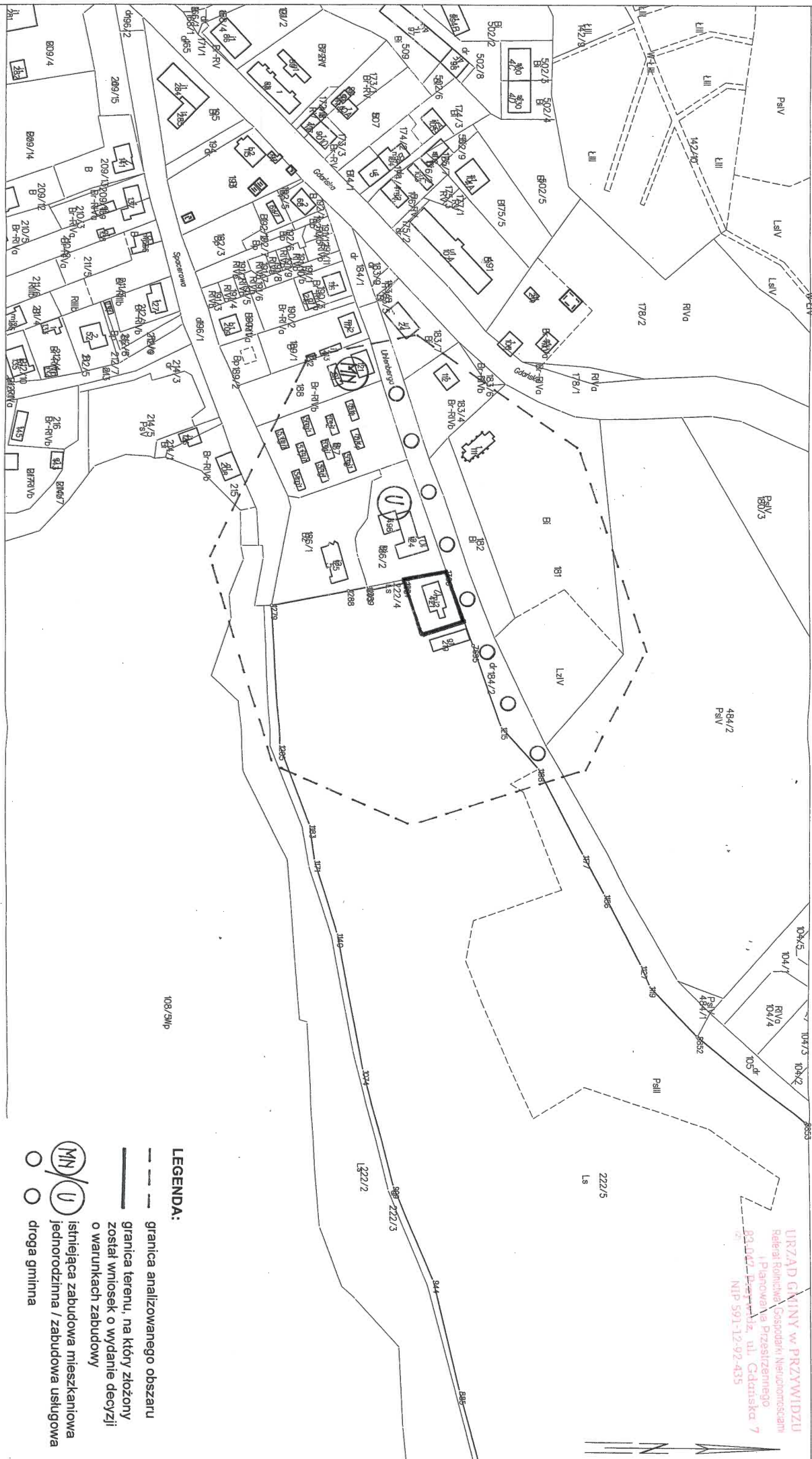
WNIOSEK Z ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000

Układ odniesienia: PL-EITRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Skala 1:2000

URZĄD GMINY w PRZYWIDZU
Rajewo Kółkowe, Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
82-042 Przywidz, ul. Gdńska 7
NIP 591-12-92-435



LEGENDA:

- granica analizowanego obszaru
- granica terenu, na który złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna / zabudowa usługowa
- droga gminna