



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 (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku: Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolbudy, 83-050 Kolbudy, Osiedle Leśników 15, wpłynął dnia 22.12.2022 r.

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji:

**Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, pełniącego funkcję siedziby leśnictwa,
na działce nr 112/2 położonej w miejscowości Mierzeszyn, gmina Trąbki Wielkie**

1.0. Rodzaj zabudowy

Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach leśnych

2.0. Funkcje zabudowy i zagospodarowanie terenu

Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, pełniącego funkcję siedziby leśnictwa

3.0. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1. Linia zabudowy: nie określa się.
- 3.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: należy zachować istniejący wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej: należy zachować istniejącą szerokość elewacji frontowej.
- 3.4. Wysokość zabudowy: należy zachować istniejącą wysokość zabudowy.
- 3.5. Geometria dachu: należy zachować istniejącą geometrię dachu.
- 3.6. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%.

4.0. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana, realizowana i użytkowana zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, m.in. Ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973).
- 4.2. Działka położona jest poza terenami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
- 4.3. Zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich.

5.0. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej

- 5.1. Działka nie jest objęta formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840) ani ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

6.0. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Dojazd i dojście z drogi publicznej gminnej – dz. nr 112/3.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę: istniejące przyłącze.
- 6.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą: własne źródło ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.
- 6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: istniejące przyłącze.
- 6.5. Odprowadzenie wód opadowych w obrębie własnej działki.
- 6.6. Gospodarowanie odpadami: na terenie działki należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

7.0. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Projekt budowlany powinien zapewnić ochronę interesów osób trzecich zgodnie z art. 5 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ochrony przed:
 - a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8.0. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 8.1. Nie dotyczy.

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (granice terenu objętego decyzją) oznaczono na mapie

zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z § 3 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. Nr 164 poz. 1588) wyznaczono wokół przedmiotowego terenu obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ustawy, co potwierdza analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu będąca załącznikiem do niniejszej decyzji.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

1. Zarządcą drogi gminnej
2. Wydz. Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim-
3. Zarządem Zlewni (art. 53 ust. 4 pkt 6; melioracje wodne)
4. Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych

Uwagi wniesione przez organy zostały uwzględnione w treści niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Trąbki Wielkie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania (art. 127a ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego). Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji opracowała mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska



Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA

Jan Wiczling

URZĄD GMINY

83-034 TRĄBKI WIELKIE
UL. GDAŃSKA 12

Tel. 58 682-83-23, Fax. 58 682-83-19

Decyzja niniejsza stała się ostateczna

w dniu.....11/04/2023.....

Trąbki Wielkie, dnia.....23/05/2023.....

Z up. WÓJTA
Inspektor

ds. Planowania Przestrzennego

Natalia Marocka

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza w skali 1:1000 - załącznik nr 1.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa - załącznik nr 2.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna - załącznik nr 3.

Otrzymują:

1. strony postępowania
2. a/a

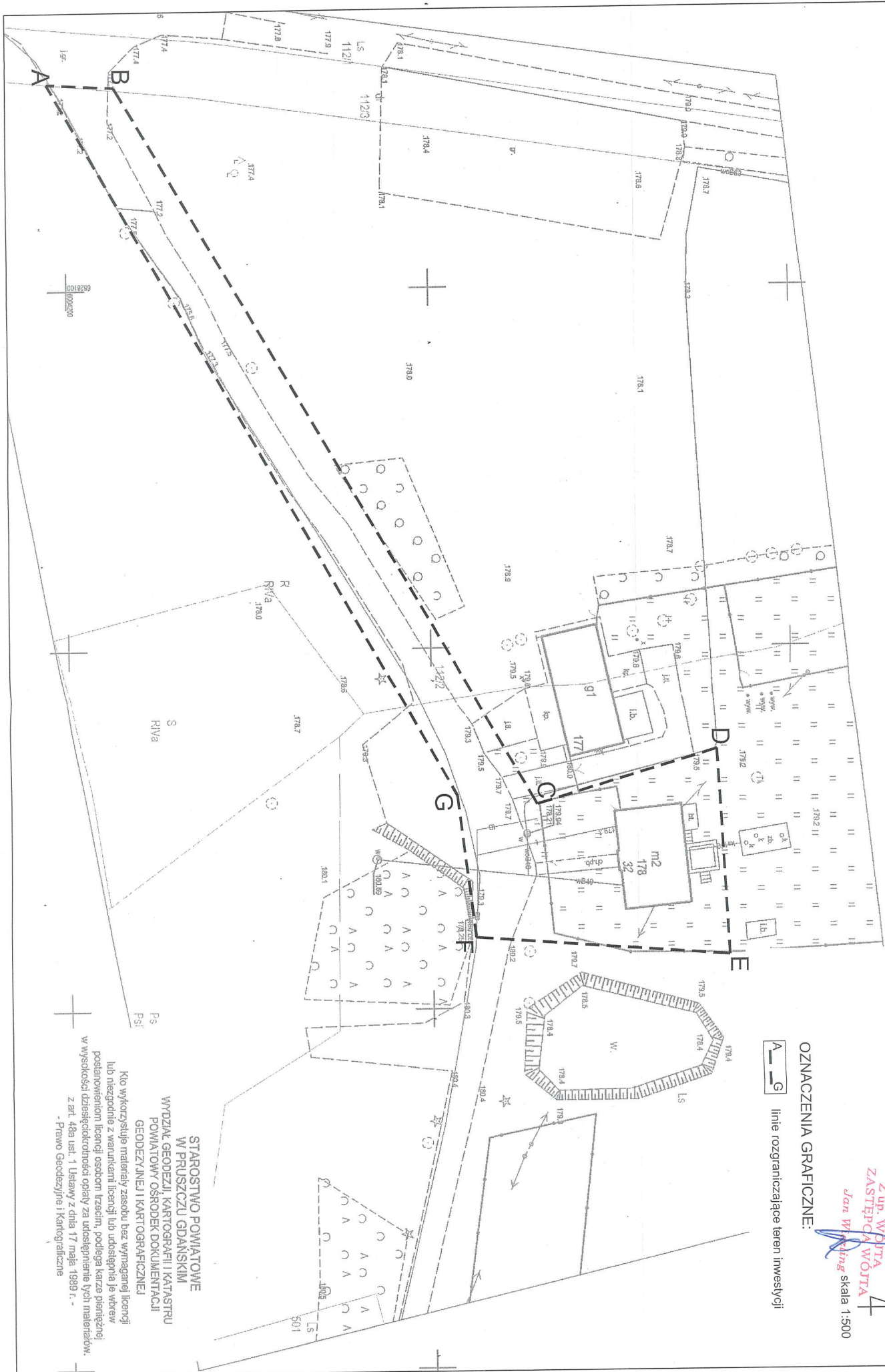
nr WZP, PP, b/30, Z03, Z0ZZ 2 0111d.....

4
2 up. WÓSTA
ASTĚPCA WÓSTA
Jan Winkling skala 1:500

4

OZNACZENIA GRAFICZNE:

linie rozgraniczające teren inwestycji



WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analiza formalno – prawna
zgodnie z Ustawą z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz
Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1588).

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

1. Wnioskodawca: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolbudy, 83-050 Kolbudy, Osiedle Leśników 15
2. Przedmiot wniosku: Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, pełniącego funkcję siedziby leśnictwa
3. Lokalizacja: dz. nr 112/2 położona w miejscowości Mierzeszyn, gmina Trąbki Wielkie

B. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 UST.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

I. Art.61 ust.1 pkt 1. (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)

Szerokość frontu przedmiotowego terenu wynosi ok. 8m; granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 50m wokół terenu.

Przedmiotowa inwestycja dotyczy jedynie przebudowy bez zmiany gabarytów budynku. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji nie określa się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które nie ulegną zmianie, tj. linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu.

1. Funkcja zabudowy

Obszar analizowany: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie leśnym, lasy.

Planowana funkcja: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie leśnym.

Występuje zgodność funkcji

Wymóg spełniony

II. Art.61 ust.1 pkt 2. (Dostęp do drogi publicznej)

Działka posiada dostęp z drogi publicznej gminnej – dz. nr 112/3.

Wymóg spełniony

III. Art.61 ust.1 pkt 3. (Uzbrojenie terenu)

1. Zaopatrzenie w wodę: istniejące przyłącze.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: istniejące przyłącze.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejące przyłącze.

Wymóg spełniony.

IV. Art.61 ust.1 pkt 4. (Wymóg dotyczący uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne)

Stan ewidencji gruntów: RIVa – grunty orne, S-RIVa – sady, PsIV – pastwiska trwałe, Ls – lasy, N - nieużytki; powierzchnia działki: 16,76 ha. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 0,17 ha. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wymóg spełniony

V. Art. 61 ust.1 pkt 5 (zgodność z przepisami odrębnymi)

1. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 916): działka położona jest poza terenami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840): nie dotyczy.

VI. Art. 61 ust.1 pkt 6 – położenie w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze określonym w art. 61. ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik nr 3 do decyzji
Wójta Gminy Trąbki Wielkie
nr WZP.PP.6730.205.2022 z dnia... 2022.10.20

Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA skala 1:1000
Jan Wójcik

4

OZNACZENIA GRAFICZNE:

-  granice obszaru analizowanego
-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  przedmiotowy budynek
-  zabudowa zagrodowa w gospodarstwach leśnych

