



Urząd Gminy Lipusz

83-424 Lipusz, ul. Wybickiego 27

Lipusz, dnia 06.11.2023 r.

RG-PP.6730.53.2023.BJ

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 sierpnia 2023 r.,
(adres w aktach sprawy),

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy
dla działki nr ewid. 182/7 położonej w obrębie Gostomko w gminie Lipusz,

dla inwestycji obejmującej:
budowę dwunastu budynków rekreacji indywidualnej,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na kopii mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,

dla inwestycji obejmującej

budowę dwunastu budynków rekreacji indywidualnej,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

oraz funkcję zabudowy:

- dwanaście budynków rekreacji indywidualnej.

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych dwunastu budynków rekreacji indywidualnej:
 - zgodna z Zał. 1,
- 2) forma architektoniczna i gabaryty każdego z projektowanych dwunastu budynków rekreacji indywidualnej:
 - szerokość elewacji frontowej: od 8,0 m do 15,0 m,
 - dach jednospadowy o kącie nachylenia od 15° do 35°, dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego pokrycia dachu: do 10,0 m.
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej działki: do 3,1%,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,

- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1506) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1890),
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1597) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów na działce nr ewid. 182/7 są następujące grunty: RVI, Ls. Planowana inwestycja realizowana będzie na gruntach RVI. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, obszar w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- dojazd z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną,
- zaopatrzenie w wodę, zasilanie w energię elektryczną, gospodarka odpadami ciekłymi – nie ustala się zgodnie z § 26 ust. 5 rozporządzenia 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) zmienionego rozporządzeniem z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 2285),
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 182/7,
- przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 967).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 182/7 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

(adres w aktach sprawy), w dniu 31 sierpnia 2023 r., wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie dwunastu budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie rekreacji indywidualnej na części działki nr ewid. 182/7 położonej w obrębie Gostomko w gminie Lipusz.

Do przedmiotowego wniosku dołączono Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dot. przedmiotowej inwestycji, wydaną w dniu 20 lipca 2023 r., znak: RG-OŚ.7021.22.2023.MK.10 przez Wójta Gminy Lipusz.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem 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).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Kościerskim - organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem przewodnim nr RG-PP.6730.53.2023 z dnia 25.09.2023 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy, dlatego należy uznać projekt za uzgodniony,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem przewodnim nr RG-PP.6730.53.2023 z dnia 25.09.2023 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy, dlatego należy uznać projekt za uzgodniony,
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Gdańsku - postanowieniem z dnia 26.09.2023 r., znak: ZS.224.3.224.2023.APN uzgodniła projekt decyzji o warunkach zabudowy,
- właściwym zarządcą drogi gminnej - organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem przewodnim nr RG-PP.6730.53.2023 z dnia 25.09.2023 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy, dlatego należy uznać projekt za uzgodniony,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Lipusz w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.


mgr Mirosław Ebertowski

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich
zgodnie z art. 60 ust. 4
w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.
3. Zał. Nr 2 – postanowienie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku z dnia 26.09.2023 r., znak: ZS.224.3.224.2023.APN

Otrzymują:
strony wg rozdzielnika