

1

**WÓJT GMINY
KROKOWA**

ZPGN.6733.71.2018.zm
za dowodem doręczenia

*Niniejsza decyzja
stała się ostateczna*
Krokowa, dnia 17.04.2019
podpis: *HeQ*

Urząd Gminy w Krokowej
ul. Zamowiecka 24, 84-110 Krokowa
tel. 58 675-41-110, 58 675-41-01
NIP 587-10-00-684

Krokowa, dnia 17.04.2019r.

2019.04.18

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9, art. 59 ust.1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami), art. 104 i art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1 kwietnia 2019 r. (data wpływu 01.04.2019 r.) Nadleśnictwa Wejherowo w sprawie zmiany decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Leśniczówki Sobieńczyce na potrzeby gospodarki leśnej na części działki nr 45/14 w obrębie Jeldzino gmina Krokowa w zakresie sposobu odprowadzenia ścieków

ZMIENIAM

za zgodą stron ostateczną decyzję nr ZPGN.6730.71.2018, wydaną dnia 7 sierpnia 2018 r.
przez Wójta Gminy Krokowa, ustalającą na rzecz Nadleśnictwa Wejherowo
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Leśniczówki Sobieńczyce na potrzeby gospodarki leśnej na części działki nr 45/14 w obrębie Jeldzino gmina Krokowa
w zakresie sposobu odprowadzenia ścieków

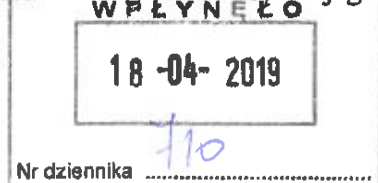
w następujący sposób:

1. W treści ww. decyzji ust. 5: „Warunki obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:” tiret piąte zmienia brzmienie z:
„- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, do czasu jej wybudowania do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków,”
na następujące:
„- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, do czasu jej wybudowania do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki okresowo opróżnianego przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,”.
2. Pozostałe ustalenia zmienianej decyzji oraz załącznik graficzny pozostają bez zmian.

Uzasadnienie

Dnia 1 kwietnia 2019 r. do Urzędu Gminy Krokowa wpłynął wniosek Nadleśnictwa Wejherowo w sprawie zmiany decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Leśniczówki Sobieńczyce na potrzeby gospodarki leśnej na części działki nr 45/14 w obrębie Jeldzino gmina Krokowa w zakresie sposobu odprowadzenia ścieków.

Z powodu braku na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym sporządzenia, wynikającego z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27



marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy należało ustalić warunki zabudowy.

Zgodnie z wymogami przepisów § 3.1 rozporządzenia 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) dokonano oglądu terenu, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wnioskowanej zmiany wydanej decyzji.

Stwierdzono, że analiza sporządzona do pierwotnej decyzji jest aktualna. Wykonano analizę pod kątem wnioskowanej zmiany dotyczącej sposobu odprowadzenia ścieków do zbiornika bezodpływowego do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

Warunki niezbędne do wydania zmiany decyzji są spełnione: „

- 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
- 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;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 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;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”*

W związku z powyższym dokonano zmiany decyzji zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i praw osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane przepisami art. 5 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium odwoławczego w terminie 14 dni od dnia doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Krokowa stosownie do art. 127 § 1,2 oraz art. 129 KPA.

Zgodnie z przepisami art. 127a KPA strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Krokowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

UWAGA: Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę obiektu.

Załączniki :

3. ANALIZA W ZAKRESIE ZMIAN urbanistyczna – funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz formalno – prawna.

Załącznik graficzny do decyzji oraz załącznik w postaci „Analizy urbanistycznej – funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz formalno – prawnej” do pierwotnej decyzji wraz z załącznikiem graficznym pozostają bez zmian.

Zap. WÓJTA
mgr *M. Roszicka-Szyndler*
Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego,
Geodezji i Nieruchomości

Otrzymują:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Wejherowo, -pełnomocnik
Grażyna Bekisch-Buja ul. Sobieskiego 247B, 84-200 Wejherowo
2. a/a

ANALIZA W ZAKRESIE ZMIAN
urbanistyczna – funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu
oraz formalno – prawna

zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami) oraz rozporządzeniami Ministra Infrastruktury: w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, 1589)

w procedurze przygotowania ZMIANY decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Leśniczówki Sobieńczyce na potrzeby gospodarki leśnej na części działki nr 45/14 w obrębie Jeldzino gmina Krokowa.

W ramach ANALIZY W ZAKRESIE ZMIAN przeprowadzono ocenę zgodności wnioskowanego do zmiany elementu decyzji z wynikami pierwotnej analizy, uwzględniającej otoczenie terenu inwestycji. W związku z tym niniejsze opracowanie jest ograniczone do analizy dotyczącej aktualności pierwotnej analizy oraz konsekwencji wprowadzenia zmiany w zakresie sposobu odprowadzenia ścieków dla wytycznych dotyczących ustaleń decyzji. Elementy nie zmieniane oznaczono kolorem szarym. Załącznik graficzny pozostaje bez zmian.

A. Granice obszaru analizowanego

1. Ustalenie szerokości frontu działki - 44,9 m.
2. Ustalenie obszaru analizowanego – wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości minimum 135 m od granic części działki nr 45/14, co spełnia wymogi ww. przepisów prawa. Analiza dotyczyła wszystkich działek, których nawet małe fragmenty zawierają się w granicach obszaru analizowanego, przedstawionych na załączniku graficznym w postaci czytelnie pokazującej minimalną odległość 135 m od granic przedmiotowej części działki.

B. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

1. **lokalizacja:** dz. nr 45/14 w obrębie Jeldzino
- **własność:** Skarb Państwa w zarządzie PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Wejherowo - wnioskodawca.
2. **charakterystyka stanu istniejącego:** przedmiotowa część działki nr 45/14 o powierzchni ok.



1615 m² i klasie gruntu Ls znajduje się w zachodniej części obrębu Jeldzino. Jest zabudowana budynkiem leśniczówki (na zdjęciu obok), przylega do wewnętrznej drogi gminnej.

3. obszar oddziaływania inwestycji: dz. nr 45/14 oraz działki sąsiadujące: 45/15, 51/2 (patrz - strony postępowania) oraz dz. nr 51/1 – wewnętrzna droga gminna.

C. Analiza spełnienia wymogów zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar analizowany wokół części dz. nr 45/14 wyznaczono w odległości min. 135 m we wszystkich kierunkach.

Funkcje, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

- **istniejące zainwestowanie na dz. sąsiednich:**
 - tereny lasów z zabudową gospodarki leśnej na działce nr 45/15;
 - tereny lasów i użytkowane rolniczo na pozostałym obszarze analizowanym zgodnie z mapą stanowiącą załącznik graficzny do niniejszej analizy;
- **geometria dachów:**
 - kształt dachu: występują dachy dwuspadowe o układzie symetrycznym i kącie nachylenia $40^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - kierunek kalenicy – prostopadły do frontu działki,
- **liczba kondygnacji, wysokość obiektów:**
 - liczba kondygnacji – dwie kondygnacje;
 - wysokość głównej kalenicy: ok. 9 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu): ok. 3,9 m;
- **linia zabudowy** – zgodnie z Prawem budowlanym;
- **szerokość elewacji frontowej** – 8,3 m i 9,4 m, średnio 8,9 m;
- **wskaźniki zabudowy:**
 - powierzchnia zabudowy: (powierzchnia zabudowy obiektów gospodarki leśnej w stosunku do obszaru ewidencji leśnej pozbawionego drzewostanu pod ww. obiektami) 15,3 %;
 - tereny biologicznie czynne: ok. 60%.

Dyskusja, wnioski i wytyczne

odnośnie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

pkt 1 – „dobre sąsiedztwo”:

planowana inwestycja nie jest zwolniona ze stosowania wymogów prawa, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- funkcja – wnioskowana funkcja – gospodarka leśna stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji;
- parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - geometria dachu – wnioskowano o dach dwuspadowy o symetrycznym układzie i o kącie nachylenia połaci dachowych 43° ; wskazane ustalenie ww. dachu - wniosek zgodny;
 - kierunek kalenicy – równoległy do drogi - kontynuacja - wniosek zgodny;
 - liczba kondygnacji – wnioskowano o dwie dla części projektowanej, istniejące trzy, wskazane maksymalnie dwie dla części rozbudowywanej i przebudowywanej - wniosek zgodny;
 - wysokość głównej kalenicy budynku – wnioskowano o 8,73 m, wskazane maksymalnie 8,8 m - wniosek zgodny;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu) – wnioskowano o 3,47 m, wskazane maksymalnie 3,5 m - wniosek zgodny;
 - szerokość elewacji frontowej – wnioskowano o 20,05 m (w sumie z rozbudową), dopuszczalna 17,82 m (istniejąca szerokość elewacji budynku leśniczówki składającego się z dwóch części) + 20% = 21,4 m; wskazana szerokość elewacji maksymalnie 20,05 m - wniosek zgodny;
- sposób zagospodarowania terenu:
 - linia zabudowy – zgodnie z przepisami Prawa budowlanego - wniosek zgodny;

- powierzchnia zabudowy – wnioskowano o 12%, wskazane 12% - wniosek zgodny;
 - teren biologicznie czynny – wskazane minimum 60% terenu biologicznie czynnego jako kontynuacja wskaźnika występującego w obszarze analizowanym - wniosek zgodny
- wobec powyższego w zakresie „dobrego sąsiedztwa” **warunek spełniony;**
- pkt 2 – dostęp do drogi publicznej:** do wewnętrznej drogi gminnej – działki nr 51/1
- wobec powyższego **warunek spełniony;**
- pkt 3 – uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - sieć elektroenergetyczna – z sieci elektroenergetycznej,
 - odprowadzenie ścieków – do przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika bezodpływowego
- wobec powyższego **warunek spełniony;**
- pkt 4 – wyłączenie terenów z użytkowania rolnego i leśnego:** teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia leśnego – klasa gruntu Ls i funkcja leśna
- wobec powyższego **warunek spełniony;**
- pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:**
- ustawą z dn. 07 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami), zgodnie z art. 3 pkt 9 decyzja powinna obejmować niezbędne urządzenia budowlane związane z planowanym obiektem budowlanym i zgodnie z art. 5 należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
 - ustawa z dn. 03.02.1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późniejszymi zmianami): nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia,
 - ustawa z dn. 21.03.1985r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późniejszymi zmianami): nie dotyczy,
 - ustawa z dn. 27.04.2002 *Prawo ochrony środowiska* (t.j. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.): inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska,
 - ustawa z dn. z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późniejszymi zmianami): teren położony poza obszarami objętymi ochroną,
 - ustawa z dn. 16.04.2004r. *o ochronie przyrody* (t.j. z 2018 r., poz. 142 z późn. zm.): teren położony poza obszarami objętymi ochroną,
 - ustawa z dn. 23.07.2003r. *o zabytkach i opiece nad zabytkami* (tj. z dnia 8 listopada 2017 r. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.): teren inwestycji położony poza obszarami objętymi ochroną,
 - ustawa z dn. 20.07.2017r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późniejszymi zmianami): nie dotyczy – inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego,
 - ustawa z dn. 04.02.1994r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga sporządzania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
 - ustawa z dn. 21.08.1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.): inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego,
 - ustawa z dn. 14.03.1985r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (t.j. z 1998 r. Dz. U. Nr 90, poz. 575 z późn. zm.): nie dotyczy
- wobec powyższego - **warunek spełniony.**

D. Analiza skutków finansowych w związku z art. 63 ust. 3, art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Funkcja istniejąca – teren leśny.

Funkcja planowanej inwestycji – teren gospodarki leśnej.

W wyniku wydania zmiany decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Podsumowanie:

Analizę sporządzono na podstawie informacji z rejestru gruntów, analizy dokumentów oraz oglądu terenu.

Planowane przedsięwzięcie przeanalizowano pod kątem 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.

Oceniono, że planowana inwestycja spełnia warunki określone w przepisach art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisach 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) i w przepisach odrębnych.

W związku z powyższym sformułowano wytyczne kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu do projektu zmiany decyzji dla części działki nr 45/14 w obrębie Jeldzino w gminie Krokowa.

02.04.2019.


mgr inż. arch. IRENA ROMASZUK
planowanie przestrzenne
nr uprawnień 1296/92

WÓJT GMINY
KROKOWA


mgr H. Rębińska-Szymalska
Kierownik Referatu
Zagospodarowanie Przestrzenne,
Geodezja i Nieruchomości