

Somonino, dnia 7 kwietnia 2022 roku

ZW1.6730.1.16.2022.AP

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),

*p o r o z p a t r z e n i u*  
*wniosku z dnia 25 stycznia 2022 r.,*  
*Gmina Somonino, ul. Ceynowy 21, 83-314 Somonino,*

*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*

przebudowie silosu na wapno, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy:
  - a) rodzaj inwestycji: przebudowa silosu na wapno na terenie oczyszczalni ścieków.
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. 490/2, obręb 13 Sławki, w liniach rozgraniczających inwestycji pozostanie bez zmian,
    - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie określa się,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.
  - 2) wymagania dla nowej zabudowy (dla silosu po przebudowie):
    - a) linia zabudowy – nie wyznacza się,
    - b) szerokość – do 3,0 m,
    - c) długość – do 3,0 m,
    - d) wysokość – do 12,0 m.
  - 3) ochrony **środowiska** i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar objęty inwestycją znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku (stanowiska) archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków AZP 14-39/155 Sławki 29. Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065) 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. z 2016r., poz. 124). Teren inwestycji znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązuje uchwała Nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2011 r. Nr 66, poz. 1462 ze zm.) oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, gdzie obowiązują przepisy uchwały nr 540/XLIX/18 z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni (Dz. U. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 3910 ze zm.). 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) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- c) obsługa komunikacyjna:
  - poprzez zjazd z drogi gminnej zlokalizowanej na dz. nr ew. 491/1,

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 25 stycznia 2022 r., Gmina Somonino, ul. Ceynowy 21, 83-314 Somonino, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie silosu na wapno, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się 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.

Przedmiotowa inwestycja polega na przebudowie silosu na wapno znajdującego się na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków. W rozpatrywanej sprawie nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, odstępuje się od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu według przepisów 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2399). Parametry dla planowanej inwestycji zostały ustalone zgodnie z wnioskiem inwestora. Jednocześnie stwierdza się, że wskazany teren inwestycji spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1, pkt. 2-6, tzn. posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a także zamierzenie budowlane nie znajdzie się 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, zatem jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

Starostę Kartuskiego – Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska postanowieniem znak: R.6123.254.2022.EM z dnia 23.02.2022 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,  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, w zakresie stanowiska archeologicznego – 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,  
Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.94.16.2022.JKA z dnia 2.03.2022 r., w zakresie ochrony otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni,  
Komórkę ds. Gospodarowania Gminną Infrastruktura Drogową, z uwagi na położenie terenu inwestycji przy pasie drogowym drogi gminnej – uzgodniono.

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 2021 r. poz. 2351).

(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

#### Otrzymują:

1. Gmina Somonino,
2. Leszek Bzoma,
3. Janusz Bystron,
4. Izabela Bystron,
5. A/a

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak



## WYNIKI ANALIZY

### funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 2399) oraz wizji w terenie do sprawy: ZW1.6730.1.16.2022.AP

Rodzaj inwestycji: budowa silosu na wapno.

Lokalizacja inwestycji: na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, 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” – nie stosuje się.

Przedmiotowa inwestycja polega na przebudowie silosu na wapno znajdującego się na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków. W rozpatrywanej sprawie nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, odstępuje się od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu według przepisów 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2399). Parametry dla planowanej inwestycji zostały ustalone zgodnie z wnioskiem inwestora. Jednocześnie stwierdza się, że wskazany teren inwestycji spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1, pkt. 2-6, tzn. posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a także zamierzenie budowlane nie znajdzie się 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, zatem jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

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 leży bezpośrednio przy drodze gminnej. 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 uzbrojony w przyłącze elektroenergetyczne. Planowana inwestycja nie wymaga dodatkowego uzbrojenia terenu.

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. z 2021 r. poz. 1326), 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 dz. nr ew. 490/2, obręb 13 Sławki, gmina Somonino, który stanowi teren inwestycji, obejmuje tereny rolne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem RVI oraz tereny przemysłowe, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ba. 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.

art. 61 ust. 1 pkt 6: „zamierzenie budowlane nie znajdzie się 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”

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym z ww. obszarów.

#### Wnioski z analizy:

art. 61 ust. 1 pkt 1 – nie stosuje się.

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.

art. 61 ust. 1 pkt 6 – 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



Opis obiektu	Wartość	Opis obiektu	Wartość
1. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	2. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
2. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	3. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
3. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	4. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
4. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	5. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
5. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	6. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
6. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	8. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
8. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	9. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00
9. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00	10. Linia rozgraniczająca teren inwestycji	1.00



ZALĄCZNIK NR 1 DO PLANU WZ. KT. 14.06.2021 r.  
1.00

LEGENDA

- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- Obiekt inwestycyjny
- Stanowisko archeologiczne