

Burmistrz Gminy
Żukowo



Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dnia 15.04.09.

Żukowo, dnia 20.04.09.

Burmistrz Gminy Żukowo
mgr inż. Albin Bychowski

Żukowo, 23.03.2009 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

B/AG/7331/08/178/09

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: ✱
z dnia 05.12.2008r. nr 923

ustalam warunki zabudowy:

dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego zakładu w zakresie:

- budowy budynku biurowego,
- budowy warsztatu samochodowego z zapleczem socjalnym, magazynowym i biurowym,
- budowy 2 hal prefabrykacji betonu i towarzyszących im węzłów betoniarskich,
- budowy zasieków na kruszywo,
- budowy hali przesypywania cementu,
- budowy parkingów,
- budowy placów składowych,
- budowy zbiornika paliw oraz infrastruktury towarzyszącej,
- budowy trafostacji,
- budowy zbiornika retencyjnego na wody opadowe

na terenie działek nr 64/3, 64/4, 65/1 w miejscowości Tuchom oznaczonych literami A, B, C, D, E, F, G – A jak na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

I. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa usługowa – rozbudowa istniejącego zakładu w zakresie: budowa budynku biurowego, budowa warsztatu samochodowego z zapleczem socjalnym, magazynowym i biurowym, budowa 2 hal prefabrykacji betonu i towarzyszących im węzłów betoniarskich, budowa zasieków na kruszywo, budowa hali przesypywania cementu, budowa parkingów, budowa placów składowych, budowa zbiornika paliw oraz infrastruktury towarzyszącej, budowa trafostacji, budowa zbiornika retencyjnego na wody opadowe

II. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

wynikające z analizy obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 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) – jak na załączniku graficznym oraz z przepisów szczególnych,

- a) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy min 25 m określoną na zał. graficznym nr 2 z możliwością cofnięcia budynków w głąb działki,
- b) należy zachować odległość obiektów budowlanych w tym reklam minimum 25 metrów od krawędzi jezdni drogi krajowej,
- c) z wyjątkiem przejść pod droga krajową nr 20 infrastrukturę techniczną należy projektować poza pasem drogowym, tj. gruntem Skarbu Państwa w zarządzie GDDKiA O/Gdańsk, z zachowaniem warunku odległości minimum 25 metrów od krawędzi jezdni drogi krajowej,
- d) zarządca drogi krajowej nie będzie ponosił kosztów budowy urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej,
- e) zarządca drogi krajowej nie dopuszcza bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej,

- 38
- f) zjazd z drogi gminnej należy zlokalizować poza obszarem oddziaływania skrzyżowania drogi krajowej nr 20, tj. w odległości minimum 30 metrów od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - g) projekt zagospodarowania działek w ramach właściwości rzeczowej zarządcy drogi krajowej należy uzgodnić w GDDKiA o/Gd,
 - h) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: max 40 %,
 - i) szerokość elewacji frontowej – nie określa się,
 - j) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – nie określa się,
 - wysokość głównej kalenicy mierzonej od poziomu terenu – dostosować do istniejących,
 - kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dachy płaskie,
 - k) usytuowanie zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
 - l) warunki obsługi komunikacyjnej w tym powiązanie z miejskim układem drogowym – /droga krajowa nr 20 przez drogę gminną nr ew. 87/1 i 87/2,
 - m) uwzględnienie istniejącej zieleni (na bazie inwentaryzacji – jej ewentualna wycinka w uzgodnieniu z Referatem Rolnym UG w Żukowie),
 - n) uwzględnienie naturalnych warunków terenowych (konfiguracja, spadki, warunki geologiczne w kontekście rozwiązań projektowych: skarpy, mury oporowe,
 - o) uwzględnienie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego (wymagane odległości; ew. przełożenia sieci w uzgodnieniu z ich gestorami).

2. uwarunkowania dla projektowanej zabudowy:

- a) architektura obiektu winna nawiązywać do architektury regionalnej oraz budynków istniejących w sąsiedztwie, również w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki i detalu architektonicznego, zabudowę i związane z nią urządzenia należy projektować w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego,

Projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz normami,
- zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120 poz. 1133);
- zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. z 2003 r. Dz. U. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);
- zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004 Nr 204, poz.2086 z późn. zm.);
- zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn.zm.);
- rozwiązania konstrukcyjne – na podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia września 1998r. (Dz.U.z1998r. nr 126, poz.839),

3. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

projekt budowlany powinien zapewnić ochronę interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy – Prawo budowlane, w zakresie:

- a) dostępu do drogi publicznej,
- b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) ochroną przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,

4. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) gospodarka energetyczna: ogrzewanie indywidualne źródła ciepła nieemisyjne lub paliwa niskoemisyjne (z ew. opracowaniami specjalistycznymi w zakresie ochrony środowiska),
- b) gospodarka ściekowa – czasowo do szczelnego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków, w momencie wybudowania kanalizacji sanitarnej bezwzględnie podłączyć, a zbiornik zlikwidować,
- c) zaopatrzenie w wodę: na warunkach i w uzgodnieniu z ZUK w Glinchu,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach i w uzgodnieniu z ENERGA,
- e) ścieki deszczowe – powierzchniowo na tereny zieleni w granicach własnej działki (dotyczy to wyłącznie czystych wód opadowych z powierzchni ekologicznych oraz terenów o korzystnych warunkach gruntowych),
- f) odpady komunalne – gromadzenie w pojemnikach i wywożone przez koncesjonowane firmy na składowisko odpadów,
- g) na terenie w/w działki należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, zarówno dla osób stale przebywających jak i przebywających czasowo,

5. wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:

- a) Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowych - w zakresie projektowanych przyłączy,
- b) Z gestorami sieci - w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną,
- c) z rzeczoznawcą d/s warunków higieniczno-zdrowotnych,
- d) z rzeczoznawcą d/s bhp i ergonomii,
- e) z rzeczoznawcą d/s przeciwpożarowych.

6. Inwestor jest obowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej i przekwalifikowania działki w ewidencji gruntów.

UZASADNIENIE

Wnioskowana inwestycja objęta niniejszą decyzją zgodnie z przeprowadzoną analizą (stanowiącą zał. nr 2) wynikającą z 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) jest przewidziana do realizacji w obszarze terenu spełniającego warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zawarte w decyzji zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniono ze:

Starostą Powiatowym post. R.MN.6012-124/09 z dnia 09.02.2009 r.,

Marszałkiem Województwa Pomorskiego post. nr MW.M1-6006/M3/171/2009 z dn. 12.02.2009 r.,
Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad post. nr GDDKiA-O/Gd-Z-3ac-436/86a/dk20/2009 z dn. 04.02.2009 r.

W trakcie postępowania poprzedzającego wydanie decyzji strony postępowania, tj.  wniosły swoje zastrzeżenia, mianowicie wnioskują o wybudowanie na granicy działki nr 63/4 i działek objętych inwestycją estetycznego ogrodzenia dźwiękochłonnego o wysokości min. 2 metry na wysokim fundamencie, który zabezpieczy od hałasu, unoszącego się z wiatrem pyłu cementowego oraz spływu wód powierzchniowych na teren działki nr 63/4. Tut. Urząd informuje, że planowana inwestycja musi być uzgodniona oraz zrealizowana zgodnie z warunkami zawartymi w przedmiotowej decyzji czyli także spełniać wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich. W związku z powyższym inwestycję można zrealizować na przedmiotowym terenie po spełnieniu wszystkich warunków niniejszej decyzji. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Może być ona przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w decyzji.



Załączniki:

1. mapa ewidencyjna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i graficzna

Pouczenie:

Stosownie do art. 127 § 1,2 i 4 oraz art. 129 § 1 i 2 Kpa od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Gminy w Żukowie w terminie 14 dni, licząc od dnia jej doręczenia.

Do wniosku o pozwolenie na budowę, należy dołączyć:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodne z wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury,
- cztery egzemplarze projektu budowlanego zawierającego : informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi opracowanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz. U. z 2003r. nr 120, poz.1133 oraz zaświadczenie, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy – Prawo budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy,
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w przypadku inwestycji wymienionej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz. U. Nr 257, poz.2573 z późn. zm.) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Otrzymują:

1. *
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. a/a

Burmistrz Gminy Żukowo

mgr inż. Albin Dychowski

Potwierdzam odbiór decyzji:

mgr inż. Albin Dychowski
ur. 01.01.1961, w. 01.01.1981, w. 01.01.1981
nr 140/81 w. 01.01.1981, w. 01.01.1981
Północnej Okręgowej Komisji Wyborczej
pod nr G-002/002

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:2000

Strona: 1/1
Wykonca: Katarzyna Elias
dn. 2008/204

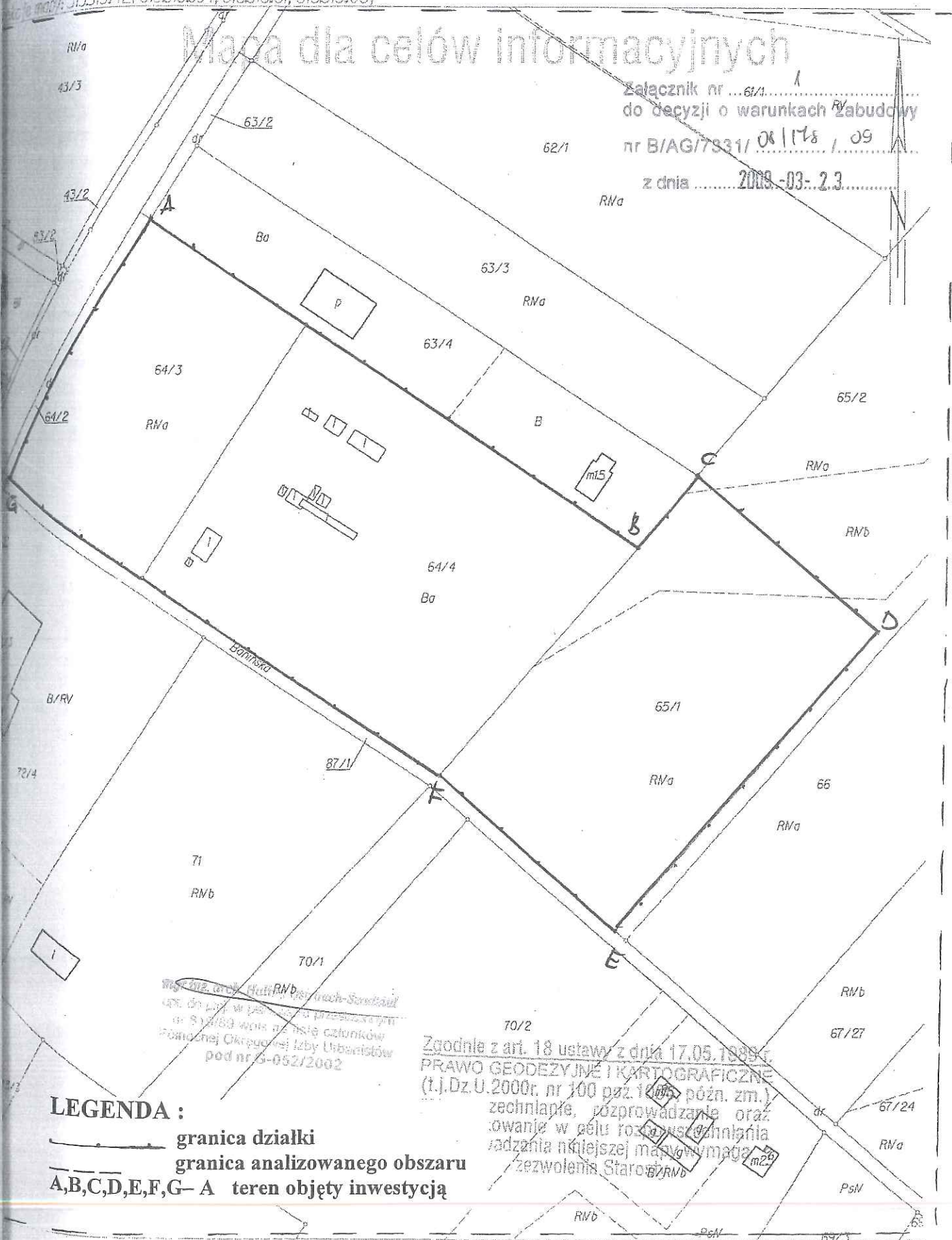
powiat: pomorskie Powiat: kartuski
gmina ewidencyjna: Żukowo - G.
miejscowość ewidencyjna: Tuchom
nr ewidencyjny: 64/3, 64/4, 65/1
nr mapy: 315313142; 315313094; 315313151; 315313103;

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartuzach
WYDZIAŁ GEODEZJI

URZĄD GMINY w ŻUKOWIE
"REZERWAT BUDOWNICTWA"
ul. 1000-lecia 1, 84-100 Żukowo
Kartuski powiat, Pomorskie woj.

Mapa dla celów informacyjnych

Załącznik nr 61/1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr B/AG/7931/08/178/09
z dnia 2008-03-23



LEGENDA :

- granica działki
- granica analizowanego obszaru
- A,B,C,D,E,F,G— A teren objęty inwestycją

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r.
PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE
(t.j. Dz.U. 2000r. nr 100 poz. 1244, późn. zm.)
zezwolenie, rozprowadzanie oraz
wydawanie w celu rozstrzygnięcia
spornych granic i innych
zadaniach nawiązujących do
zawartych w mapie
zawartych w mapie
zawartych w mapie

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr B/AG/7331/08/178/09
z dnia 2009-03-23

URZĄD GMINY W ŻUKOWIE
REFERAT BUDOWNICTWA
83-830 Żukowo, ul. Gdńska 57

Załącznik nr 2
do decyzji nr B/AG/7331/08/178/09 z dnia 23.03.2009 r.

ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU SĄSIADUJĄCEGO Z DZIAŁKAMI NR 64/3, 64/4, 65/1 POŁOŻONYMI W TUCHOMIU, GMINA ŻUKOWO

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 przeprowadzono analizę funkcji oraz zagospodarowania terenu na obszarze sąsiadującym z przedmiotową działkami nr 64/3, 64/4, 65/1 położonymi w Tuchomiu, gmina Żukowo

1. Funkcja.

Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane 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.

CHARAKTER ZABUDOWY.

- a) linia zabudowy na działkach dostępnych z tej samej drogi wynosi ok. 5 – 21 m,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – ok. 40 %,
- c) szerokość elewacji frontowej nie określa się,
- d) wysokość zabudowy: ok. 10 m,
- e) geometria dachu:
 - przeważa kąt nachylenia – 0°-45°,
 - wysokość głównej kalenicy mierzonej od poziomu terenu – ok. 10 m,
 - kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
 - układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, wielospadowy lub płaski

2. Teren na dostęp do drogi publicznej.

Działka ma dostęp do drogi krajowej nr 20 przez drogi gminne 87/1 i 87/2.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Podstawowa sieć uzbrojenia terenu istnieje w pobliżu działki.

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 straciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

Działki nr 64/3, 64/4, 65/1 zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowią grunty orne RIVa, RIVb, Ba o łącznej powierzchni 4,3268 ha. Teren jest gruntem rolnym, lecz nie jest ujęty na liście gruntów, znajdujących się w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) wymagających uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. WNIOSKI:

Po przeanalizowaniu projektowanej inwestycji stwierdzono, że inwestycja ta nie wpłynie negatywnie na zmianę cech przestrzennych tego obszaru.

W wyniku powyższej analizy stwierdza się spełnienie warunków art. 61 ust. 1- 5 i ustala się w decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr 64/3, 64/4, 65/1 w Tuchomiu.

mgr inż. arch. Halina Ostrowska-Siedzińska
upr. do proj. w planowaniu przestrzennym
nr 8 147 85 wpis na liście członków
Północnej Sejmowej Izby Urzędników
pod nr G-052/2002

Burmistrz Gminy Żukowo

mgr inż. Albin Bychowski

Strona: 1/1
Wykonał: Katarzyna Elias
dn. 2008/204

URZĄD GMINY W ŻUKOWIE
 REFERAT PRACOWNICTWA
 13-330 Żuków, ul. Ryńska 52
 Gmina Żuków
 Specjalist. ds. Pracy i Gmin

2
Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
61/1
nr D/AG/7331/08/178/09
7 dnia
2009-03-23

