

OR.6730.52.2023 r.

DECYZJA (projekt)
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2, 3 i 4, art. 64 i art. 67 ust. 3, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023r. poz. 977 ze zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.11.2023r.

ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy
dla terenu działki nr 619 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec,
gmina Skórcz,

dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną,

1. Rodzaj inwestycji

Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 619 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy oraz przepisów odrębnych: (w tym z analizy, o której mowa w § 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).

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

2.1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- funkcja istniejąca – rolna,
- funkcja projektowana – mieszkaniowa jednorodzinna,

2.1.2. Zakres inwestycji

- budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących

2.1.3. Kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego

- Linii zabudowy nie ustala się
- Maksymalna intensywność zabudowy 0,25 oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2 , minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,07
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75% powierzchni działki

Kształtowanie zabudowy zgodnie uwarunkowaniami wynikającymi z analizowanego terenu.

- powierzchnia zabudowy dla poszczególnych budynków do 150m²

Parametry dla poszczególnych budynków:

- szerokość elewacji frontowej zabudowy maksymalnie – 15m
- wysokość budynku do kalenicy dachu maksymalnie 9m, do okapu dachu maksymalnie 5m
- geometria głównej bryły budynku:

dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki

kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°
Dopuszcza się wydzielenie pod poszczególne budynki działek o powierzchni minimum 1000m² wraz z drogą dojazdową.

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2.2.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w Ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, ze zm.):

- planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 i 3 Ustawy prawo ochrony środowiska;
- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo ochrony środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- Teren poza obszarami cennymi przyrodniczo, nie wymaga ustalenia szczególnych zasad ochrony;

2.2.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury

- Teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej - teren działki aktualnie nie jest objęty żadną form ochrony wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014r, poz. 1446) na działce nie występują żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej

2.3. Warunki wynikające z innych przepisów szczególnych.

2.3.1. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- wody opadowe z terenów zieleni należy zagospodarować na terenie własnej działki, przy czym zachować wymagania wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz 1065),
- należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie zapewnić ochronę osób trzecich przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

2.3.2. Planowana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia które należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim, ul. Kościuszki 17, po uprzednim uzyskaniu prawa do dysponowania terenem i opracowaniu projektu budowlanego sporządzonym zgodnie z:

- ustaleniami niniejszej decyzji,
- Ustawą z dn.07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351.);,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2019 poz 1065), lub uzyskać odstępstwom od tych warunków0
- Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. 2021r. poz. 1973
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r.w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.z 2012r. poz. 463)
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1219 ze zm.)
- Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020r. poz. 1098 ze zm.)
- Ustawą z dnia 20 lipca 2011r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 2233.)
- Ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.z 2021r. poz.1420)
- Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj.. Dz.U. z 2021r. poz 1899
- Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2020r. poz.282) - przedmiotowy teren nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej

- Ustawą z dnia 14 grudnia 2016r. o odpadach (Dz.U. z 2020r. poz. 797 ze zm.)
- przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskim Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,

Projekt wymaga uzgodnień:

- inne uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

3.1. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- Projektowane włączenie do drogi publicznej gminnej nr 243012G, dz. nr 606/1 poprzez teren dz. nr 618/4 i 618/5.

3.2. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiornika bezodpływowego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła
- odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
- sposób gospodarowania odpadami stałymi – gromadzenie oraz wywóz zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2013r. poz. 1399 ze zm.)

4. Ochrona gruntów rolnych

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t.j. z 2017r. poz. 1167,

5. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie przepisów szczególnych. (dot. obszarów morskich, terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych obsuwaniem się mas ziemnych)- nie dotyczy

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Zakres inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wniosek z dnia 07.11.2023r. wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 619 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz.

1. Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy. Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno-prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Działka położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2. Uwzględniając lokalizację projektowanej inwestycji, jest ona do pogodzenia z wymogami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, wymogami urbanistyki i architektury , walorami architektonicznymi i krajobrazowymi oraz innymi wymienionymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowane parametry, funkcje obiektu oraz jego usytuowanie można uznać za dopuszczalne w proponowanej lokalizacji.

3. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz dnia 27.11.2015r.– przedmiotowy teren nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mmpz.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 i art. 53 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy uzgodniono:

-

W trakcie postępowania zawiadomione strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023r. poz. 977 ze zm.)

Wobec powyższego należało orzec jak decyzji

POUCZENIE:

1. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. 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 o warunkach zabudowy.
3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
4. Jeżeli inwestycja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor , po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
6. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1 jest obowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana , do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
7. Wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o wniesienie żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku przekroczenia terminu wydania decyzji przez właściwy organ zgodnie z art. 64ust. 1 ustawy.

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

Załączniki do decyzji:

1. Mapa w skali 1:1000 z określeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 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, zawierające część tekstową i graficzną.

Projekt decyzji sporządziła :

mgr inż. arch. Maria Landowska
członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów
numer ewidencyjny PO-0271

Otrzymują:

- wg rozdzielnika strony postępowania



Załącznik do decyzji nr z dnia.....

ustalającej warunki zabudowy na terenie dz. nr 619 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz. dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną

Wnioskodawca: _____
Inwestycja: budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: dz. nr 619 położona w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz

Analiza urbanistyczna i formalnoprawna do postępowania związanego z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy

zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53, ust 3 i art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023r. poz. 977 ze zm.),

1. Podstawa opracowania.

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz.U. 2023r. poz. 977),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1589),
- Rozporządzenie 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),
- Analiza, o której mowa w § 3 Rozporządzenie 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
- Obowiązujące przepisy odrębne

2. Materiały wwiściowe

- Wniosek: _____ z dnia 07.11.2023r. zawierający:
 - Druk wniosku z opisem inwestycji i załącznikiem graficznym
 - Mapa informacyjna w skali 1:1000
 - Uproszczona informacja z rejestru gruntów
 - Określenie planowanego sposobu zagospodarowania
 - Informacja Urzędu Gminy w Skórczu o możliwości podłączenia do infrastruktury
- dokumentacja zdjęciowa

3. Określenie granic obszaru analizowanego.

Analizie poddano teren w promieniu ok. 150m wokół obszaru inwestycji.

4. Stan prawny terenu

- Działka nr 619 położona w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, jest własnością osoby fizycznej
- Występuje sytuacja braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz dnia 27.11.2015r. – przedmiotowy teren nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp.

5. Wnioskowane zagospodarowanie terenu, opis inwestycji :

- powierzchnia inwestycji - 4572 m²
- pow. zabudowy dla poszczególnych budynków 80 do 150m²
- szerokość elewacji frontowej 9 do 15m
- 1- 2 kondygnacje nadziemne
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3 m do 6m
- wysokość do kalenicy do 9m

- dach wielospadowy, symetryczny, kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki o kącie nachylenia 15 do 45°
- dopuszczenie wydzielenia 3 działek budowlanych
- dostęp do drogi publicznej gminnej nr 243012G, dz. nr 606/1 poprzez teren dz. nr 618/4 i 618/5

Uzbrojenie terenu - woda z wodociągu, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej lub zbiornika bezodpływowego, odprowadzenie wód opadowych przyłączy do kanalizacji deszczowej, przyłączy do sieci elektroenergetyczne, indywidualne źródło ciepła gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem na terenie gminy.

6. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

6.1. Lokalizacja wnioskowanego terenu, stan zagospodarowania działki

- Wnioskowana działka o pow. 0,5100 ha położona jest na terenie rozproszonej zabudowy wsi Wielki Bukowiec w sąsiedztwie drogi gminnej.

6.3. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - grunty rolne kl RV, zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z 2017r. poz. 1167) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

6.4. Istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia

6.5. Analiza cech zagospodarowania w sąsiedztwie wnioskowanego terenu

Działka sąsiaduje:

- z zabudową mieszkaniową jednorodzinną budynki mieszkalne jednorodzinne - parterowe i z poddaszami użytkowymi ,przykryte dachami dwuspadowym o kącie nachylenia ok. 30 do 40°
- dostęp do drogi gminnej nr 243012G, dz. nr 606/1 poprzez teren dz. nr 618/4 i 618/5

7. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwarunkowania wynikające z analizowanego terenu.

7.1. Sąsiadująca zabudowa nie tworzy linii zabudowy, linii zabudowy nie ustala się, zabudowa w głębi terenu.

7.2. Powierzchnia nowej zabudowy zgodnie z wnioskiem i zabudową w obszarze analizowanym dla poszczególnych budynków do 600m²

- udział powierzchni zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki

7.3. Maksymalna intensywność zabudowy 0,25 oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2 , minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,07

7.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75% powierzchni działki

7.5. Kształtowania zabudowy dla poszczególnych budynków

- Ustala się szerokość elewacji frontowej dla budynków na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym i zgodnie z wnioskiem do 5 m

- Wysokość budynku – do kalenicy dachu na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym i zgodnie z wnioskiem 9m , do okapu dachu maksymalnie 5m

- Geometrię głównej połąci dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów sąsiedniej zabudowy oraz zgodnie z wnioskiem

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki
- kąt nachylenia połąci dachu od 25° do 45°

7.6 . Dopuszcza się wydzielenie pod poszczególne budynki działek o powierzchni minimum 1000m² wraz z drogą dojazdową

7.7. Dostęp do drogi publicznej gminnej nr 243012G, dz. nr 606/1 poprzez teren dz. nr 618/4 i 618/5

8. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

8.1. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023r. poz. 977 ze zm.)

- Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno-prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. , zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

8.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

8.2.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska , o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.)

- Wnioskowana inwestycja znajduje się poza obszarem podlegającym ochronie na podst. art. 73 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska
- Dla wnioskowanej inwestycji nie występują ograniczenia, o których mowa w 73 ustawy Prawo ochrony środowiska
- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo ochrony środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;

8.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- Teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej - teren działki aktualnie nie jest objęty żadną formą ochrony wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2014r, poz. 1446) na działce nie występują żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej

8.4. Projektowana inwestycja powinna spełniać warunki określone w szczególności w:

- przepisach ustawy z dn.07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1333);,
- przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2019 poz 1065), lub uzyskać odstępstwom od tych warunków
- przepisach techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskim Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,

9. Analiza skutków finansowych w związku z art. 36 i 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- Funkcja istniejąca terenu – rolna
- Funkcje projektowane – zabudowa mieszkaniowa
- Rodzaj zabudowy –3 budynki mieszkalne jednorodzinne
- Wnioskowana funkcja i ustalone warunki zabudowy nie będą powodowały niekorzystnych zmian w zakresie warunków korzystania z nieruchomości sąsiednich

9. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdza się iż dla wnioskowanego zamierzenia są spełnione wymogi określone w art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz 1588) i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe , ustalono parametry dla inwestycji zgodne z treścią wniosku.

11. Projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z:

- Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych
- Zarządcą melioracji

Załączniki:

- Załącznik graficzny w skali 1:1000
- Fotografie stanu faktycznego

opracowała:
mgr inż. arch. Maria Landowska
członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów
numer ewidencyjny PO-0271





Działki 242 i 243



Widok na zachód