

DECYZJA nr 1/2024
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 B. D. , 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 posadawienia 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 cieplną – 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

B D , zam. wnioskiem 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 ład 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 mzp.

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

-z organem ds. ochrony gruntów rolnych –Starosta Starogardzki. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 27-11-2023r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- z organem ds. melioracji PGW Wody Polskie RZGW Gdańsk Zarząd Zlewni w Tczewie w zakresie melioracji. Organ zajął stanowisko wydając postanowienie opiniujące pozytywnie projekt decyzji nr pisma GD.ZPU.4.521.1353.2023.OZ z dnia 01-12-2023r. tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

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.

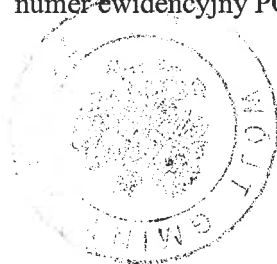
7. Wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o wniesienie żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku przekroczenia terminu wydania decyzji przez właściwy organ zgodnie z art. 64ust. 1 ustawy.

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



WÓJT
Stawomir Czechowski
.....
Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:
Oznaczenie stron postępowania:
Wnioskodawcy/Inwestorzy:

√ 1.

8.

Strony postępowania:

√ 1.

√ 2.

√ 3.

√ 4.

√ 5.

√ 6.

7.

√ 9.

√ 10.

√ 11.

√ 12.

√ 13.

√ 14.

15. A/a

*Zwolnione z opłaty skarbowej
za wydanie decyzji o warunkach zabudowy
dla właściciela działki na podstawie załącznika ustawy
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
skarbowej (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 2142 ze zm.)*

INSPEKTOR

Janina Klin