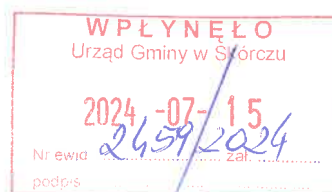


OR.6730.50.3.2024

Skórcz, dnia

.....
nazwa i adres organu wydającego decyzję
pieczęć Wójta Gminy Skórcz

OR.6730.50.2024
Nr sprawy



DECYZJA nr
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 572) art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.977, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana **Tomasza Bielang**, w imieniu którego działa pełnomocnik Pani Hanna Ściegienna-Korczyk z dnia 21.06.2024r.

ustalam warunki zabudowy dla działki nr 25/1 obręb geod. WIELBRANDOWO w gm. Skórcz
dla inwestycji polegającej na
rozbiórce części budynku, nadbudowie i rozbudowie istniejącego budynku o część mieszkalną i garażową

1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1.2. Rodzaj inwestycji: rozbiórka części budynku, nadbudowa i rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o część mieszkalną i garażową , wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą techniczną (w tym: przyłącza do sieci zewnętrznych, budowa studni do poboru wody pitnej, budowa zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne).

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w par.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. Nr 164, poz.1588), ze zmianą z 2021r. :

Należy spełnić wymogi wynikające z przepisów w tym techniczno-budowlanych, a także obowiązujących Polskich Norm, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo od warunków techniczno-budowlanych.

1) **Linie zabudowy, usytuowanie**

- a) nie określa się obowiązującej linii zabudowy,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odl. 12m od lasu,
- c) usytuowanie budynku w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych oraz usytuowanie towarzyszących urządzeń - zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

2) **Gabaryty, parametry dla budynku mieszkalnego :**

- a) pow. zabudowy po rozbudowie maks.350m²,
- b) szerokość elewacji frontowej po rozbudowie - maksymalnie 35m
- c) budynek istniejący do 2 kondygnacji nadziemnych (parter z poddaszem), w części dobudowanej 1 kondygnacja nadziemna; w części istniejącej piwnica, w części dobudowanej- bez piwnicy;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – w części istniejącej ok. 4,10m , w części dobudowanej 3,50m do 4,10m
- e) geometria dachu – dach nad cz. istniejącą dwuspadowy o nachyleniu 35 stopni, w cz. dobudowanej (główne połączenie) dach dwuspadowy o nachyleniu do 35stopni, położenie kalenicy względem frontu działki- jak dla cz. istniejącej;

- f) wysokość budynku w kalenicy w cz. istniejącej ok. 9,20m, w części dobudowanej maksimum 6m

3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – min 70% powierzchni terenu objętego decyzją.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

3.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.54)

- 1) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r poz. 1839, ze zmianą z 2022r.);
- 2) teren nie jest położony w granicach ustanowionych form ochrony przyrody;
- 3) w zagospodarowaniu terenu, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką.

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej –

- 1) działka jest położona poza granicami objętymi ochroną ze względu na zabytki;
- 2) ze względu na zabytkowe cechy budynku istniejącego (obiekt nie jest jednak ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków dla gminy Skórcz) ustala się:
 - a) ochrony wymaga zachowanie historycznych elementów w części istniejącej oraz dla rozbudowy nawiązanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
 - b) zalecane utrzymanie zachowanej zasady kształtowania bryły, formy dachu, wystroju elewacji, otworów okiennych; w części istniejącej ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem wielkości otworów, kształtu stolarki i jej podziałów,
 - c) planowane przekształcenia prowadzić przy poszanowaniu struktury i formy obiektu zabytkowego,
 - d) zalecanie utrzymanie kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, zachowanych tradycyjnych podziałów stolarki, głównych podziałów architektonicznych elewacji, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego oraz w maksymalnie możliwym stopniu historycznego materiału,
 - e) rozbudowę zharmonizować z częścią istniejącą, dostosować w zakresie zastosowanej kolorystyki i materiałów wykończeniowych do form historycznych - w elewacjach otynkowanych stosować kolorystykę w odcieniach bieli, beżu, w pokryciu dachowym – materiały w kolorach brązu, nawiązujących do kolorystyki historycznej,
 - f) wskazane wystąpienie do wojewódzkiego konserwatora zabytków o zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, ustalające zakres dopuszczalnych zmian w zabytku, stosownie do art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2022r poz. 840 ze zm.) .

4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do działki –z drogi publicznej gminnej nr 243008G na dz. 17 poprzez drogę wewnętrzną gminną na dz. geod. 55, istniejący zjazd,
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na terenie działki w związku z planowaną inwestycją –min 2 msc na parkingu, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażu.

5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – z projektowanej indywidualnej studni o poborze wód podziemnych w ilości nieprzekraczającej 5m³ na dobę, a docelowo (po odpowiedniej rozbudowie sieci) z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci,
 - a) Projekt studni należy realizować zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - b) Projekt studni należy realizować w zakresie zgodnym z Ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.633, ze zm.),
 - c) Zgodnie z art. 389 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, ze zm.) pozwolenie wodno-prawne nie jest wymagane w przypadku wykonania urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m oraz na pobór wód podziemnych w ilości nieprzekraczającej 5m³ na dobę. W przypadku wykonania studni o głębokości ponad 30 m wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego;
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne pod warunkiem dokumentowania cyklicznego opróżniania zbiornika przez uprawnione służby lub uprawniony podmiot gospodarczy;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci nn, poprzez istniejące lub projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne źródło ciepła, spełniające wymagania przepisów odrębnych ;
- 4) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - odprowadzić i zagospodarować na terenie działki, uwzględnić obowiązujące przepisy Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r poz. 1225);

§ 29. *Dokonywanie zmiany naturalnego sływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.;*

- 6) sposób gospodarowania odpadami stałymi, w tym odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami lokalnymi oraz ustawą o odpadach oraz ustawą z dnia 13 września 1996r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j Dz.U. 2023r poz. 1469, ze zm.).

6. Ochrona interesów osób trzecich

- 1) Zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich;
- 2) Należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie zapewnić ochronę interesów 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, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby;

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 1) teren inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi , nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, zatem nie wymaga ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z takich uwarunkowań;
- 2) teren inwestycji to wg informacji z ewidencji gruntów stanowi użytek PsV, B oraz N zatem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę rolnego przeznaczenia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82).

8. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- a) wnioskowane zamierzenie wymaga zgłoszenia rozbiórki oraz uzyskania pozwolenia na budowę na pozostały zakres planowanych prac;
- b) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 725),
 - Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1225), w tym w szczególności:
- § 206. 1. W przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.*
- 2. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.*
- ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 537 ze zm.,
 - ustawą z 13.09.1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach –t.j. Dz.U. 2023r poz. 1469 , ze zm,
 - Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu; uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- e) warunki posadowienia planowanej rozbudowy budynku ustalić należy zgodnie z przepisami Rozp. Min. Transportu Budownictwa i gosp. Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463),
- f) dla działek budowlanych lub terenów, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymogami art. 5 Prawa budowlanego, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno- użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych- zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji -granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na kopii mapy d/c informacyjnych syt.-wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

10. Okres ważności decyzji :

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji administracyjnej organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, właściciel dz. 25/1 w Wielbrandowie, działając poprzez pełnomocnika, zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia dot. istniejącego na działce budynku mieszkalnego. Zamierzenie polega na rozbiórce części istniejącego budynku (ze względu na jego zły stan techniczny) oraz nadbudowie i rozbudowie istn. budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej. Dz. 25/1 w obr. Wielbrandowo, to zabudowana dz. mieszkaniowa, PsV, B i N wg ewidencji, o pow. 3900m², położona poza zwartą zabudową wsi. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa, a także niezabudowane grunty rolne i leśne. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki. Budynek objęty wnioskiem nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, jednak ze względu na swoje cechy

można zakwalifikować go do zabytków. Zgodnie z przepisami prawa zabytki podlegają ochronie niezależnie od ich stanu technicznego, a ustalenia decyzji o warunkach zabudowy są także formą ich ochrony.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno – prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnienia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Organem ds. ochrony gruntów rolnych.....
- Organem ds. melioracji.....
- Z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higieniczno-zdrowotnych
- Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Starogardzie Gdańskim.....

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 7,8, 9, 9a, 10a, 11,12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 977, ze zm.). Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 1688), przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023r.).

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków/ wniosły następujące uwagi:.....

Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji

POUCZENIE

-zgodnie z art. 63 ustawy z dn. 27.03.2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1. 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.

ust.2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

ust.3. Jeżeli decyzja 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.

ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 64. Ust 1 pkt 1 dla decyzji wz termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, **wynosi 90 dni**, (do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Niniejsza decyzja:

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- zgodnie z art. 130 §1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu
- zgodnie z art. 127a §1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję,
- zgodnie z art. 127a §2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny do decyzji - nr 1 w skali 1:1000
- 2) Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w par. 3 Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U.z 2003r. Nr 164 poz. 1588) ze zmianą z 2021r. – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna- załącznik graficzny nr 1 do analizy.

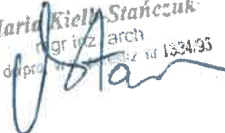
Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:

1. Tomasz Bielang
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Hanna Ściegienna- Korczyc
3. Strony postępowania – wg akt sprawy
4. a/a

Projekt decyzji opracowała, dn. 07.08.2024r.

Maria Kielb Stańczuk
mgr inż. arch.
upr. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93



mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

ZAŁĄCZNIK nr 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr z dnia

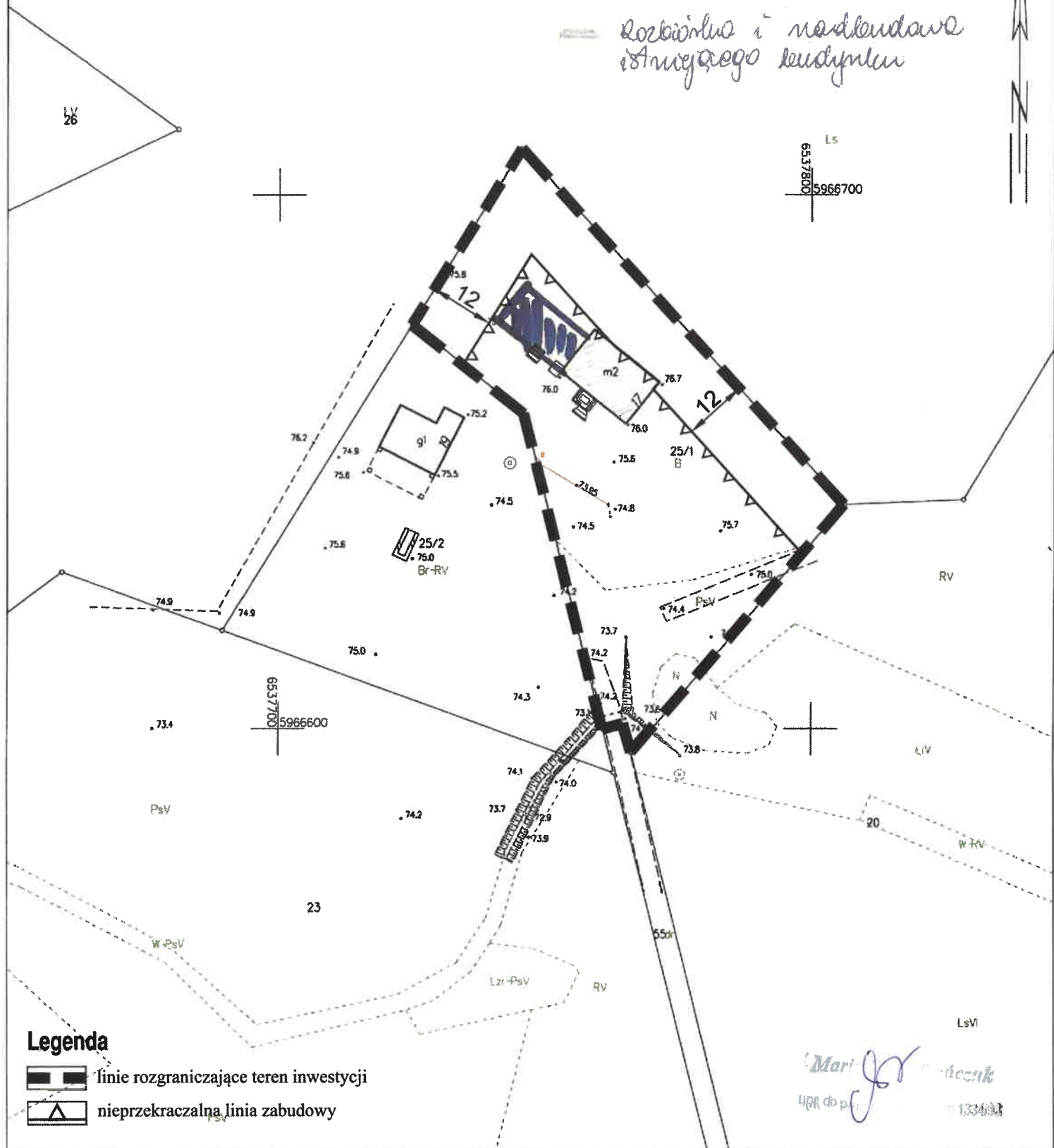
Opł. wieści urzędowe 0000-02.2071

Sektory mapy: 6.209.25.19.2

skala 1:1000

Organ prowadzący	
Identyfikator	
Materiał zasoby	14.05.2024
Nazwa i adres placu	Mapa do celów
Data wydania	informacyjna
Materiał zasoby	14.05.2024
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Kapranek

Granice inwestycji
168/5 *Projektowana rozbudowa*
Rozbicie i nadbudowa istniejącego budynku



- Legenda**
- linie rozgraniczające teren inwestycji
 - nieprzekraczalną linią zabudowy

Mari J...
upr. do p...
133493



**Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz formalno-prawna
w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**

zgodnie z art. 4 ust.2 pkt. 2, art. 53 ust.3 i art.61, art. 64, Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977, ze zm.)

Wnioskodawca: Tomasz Bielang

Pełnomocnik: Hanna Ściegienna-Korczyk

Przedmiot wniosku: rozbiórka cz. budynku, nadbudowa i rozbudowa budynku istniejącego o część mieszkalną i garażową

Lokalizacja: działka nr 25/1 położona w obr. geod. Wielbrandowo, gm. Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Wniosek z dnia 21 czerwca 2024r. zawierający:**
 - druk wniosku z informacjami z Urzędu dot. infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej
 - kopia mapy zasadniczej syt.-wys. 1:1000
 - koncepcja graficzna zamierzenia – planowane usytuowanie na mapie 1:1000
 - inf. z rejestru gruntów
 - fotografie stanu istniejącego
 - pełnomocnictwo
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023r poz.977 ze zm.)
- Ustawa z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -Dz.U. z 2023 poz. 1688, przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023r.
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz** zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 lutego 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 11/93 poz.62 z dnia 18.05.1993r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz-** zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz w dn. 27.11.2015 r.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
- Rozporządzenie 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), ze zmianą z 2021r
- Gminna ewidencja zabytków dla gminy Skórcz
- System informacji przestrzennej dla gminy Skórcz

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Opis działki, położenie terenu – teren dz. 25/1 w obr. Wielbrandowo to własność Tomasza Bielanga i Moniki Tchorzewskiej, wg ewidencji dz. ma pow. 3900m², występują użytki PsV, B i N. Budynek na działce nie jest zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, choć posiada cechy zabytku.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana jest rozbiórka części istniejącego budynku, nadbudowa i rozbudowa budynku istniejącego mieszkalnego o część mieszkalną i garażową. Pow. zab. w stanie istniejącym 158,2, proj pow. zab. 290-350m², pow. biologicznie czynna 3410-3850m², pow. do przekształceń 200-300m². Dojazd poprzez dr. wewn. na dz. 55 do drogi gminnej nr 243008G na dz. 17. Miejsca do parkowania 2 w garażu. Woda- z proj. studni, ścieki- do proj. zbiornika bezodpływowego na ścieki, energia elektryczna z istn. przyłącza, ciepło- indywidualne źródła.



B.3. Rodzaj prac dotyczących budynku¹⁴⁾:

- budowa odbudowa rozbudowa nadbudowa
 przebudowa zmiana sposobu użytkowania inne: *rozbiórka części budynku*

B.4. Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
B.4.1. Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	... 16	... 32	... 35
B.4.2. Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	... 2	... 1	... 1
B.4.3. Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	... 1	... 0	... 0
B.4.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki [m]	<input type="checkbox"/>	... 4,10	... 2,70	... 3,50
B.4.5. Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku [m]	<input type="checkbox"/>	... 9,20	... 5	... 6
B.4.6. Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	... 35	... 5	... 35

B.4.7. Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku:

- użytkowe nieużytkowe nie dotyczy



Widok istniejącego budynku objętego wnioskiem



Lokalizacja dz. 25/1 w obr. Wielbrandowo

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Właściciel: wg wniosku jest własnością wnioskodawcy.

Dane z ewidencji: użytki rolne, PsV, B,N Pow. działki 3900m2.

II. Stan formalno-prawny - dla dz. nie wydano dotychczas dec wz/ wydano wcześniej dec wz

III. Stan planistyczny

III.1. USTALENIA „ Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz ” straciły ważność z upływem 2003 r.

III. 2. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz” (2015)

Nie jest to obszar obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki, nie jest objęty ustanowionymi formami ochrony przyrody.



Lokalizacja dz. na tle wyrysu ze Studium gminy (2015)

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 Uo P i ZP).

Analiza, o której mowa w par. 3 Rozp. 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 dnia 19 września 2003 r. Nr 164 poz. 1588), ze zmianą z 2021r.

Granice obszaru analizowanego

*Art. 61. 5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości **nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów**, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.*

Przyjęto obszar analizowany wokół wnioskowanego terenu w odł. 50m – minimalnej wymaganej , ze względu na rodzaj zamierzenia - dotyczy zabudowanej działki, wnioskowane zamierzenie uzupełniać ma program użytkowy działki . **Granice te wyznaczono na załączniku graficznym do analizy w skali 1:1000.**

Art.61 ust.1 pkt 1 – spełniony

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;

Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być **tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją zabudowy i zagospodarowania terenu, nie będącą kontynuacją zabudowy, przy czym rozumienie kontynuacji należy traktować szeroko**. Zgodnie z orzeczeniami sądów ewentualne wątpliwości należy rozstrzygać na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora, z zachowaniem zasady ładu przestrzennego. Za szerokim rozumieniem sąsiedztwa przemawia zarówno ochrona prawa własności, jak też deklarowana w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. zasada wolności zagospodarowania terenu.

Węgrzyn Gabriel, Zasada "dobrego sąsiedztwa" w orzecznictwie NSA - komentarz praktyczny, wskazał, iż: "Zgodnie z orzecznictwem NSA "kontynuację funkcji" należy rozumieć szeroko. Za reprezentatywne w tej mierze należy uznać stanowisko NSA sformułowane w wyroku z 7.12.2006 r. Sąd stwierdził w nim, że: "(...) *nie chodzi o to, by nowa zabudowa była odtworzeniem istniejącej zabudowy sąsiedniej (...)*. Przyczyną odmowy ustalenia

warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może być projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli niedającą się z nią w praktyce pogodzić".

Przedmiotowe zamierzenie nie jest budową nie nadającą się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu. Za kontynuację funkcji w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. należy uznać zarówno sytuację, gdy planowana inwestycja "powtarza" jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów wykorzystywania gruntów, jak i sytuację, gdy stanowi "uzupełnienie" którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią niekolidujące. W ramach zasady dobrego sąsiedztwa można więc realizować nawet zabudowę o odmienną funkcję w stosunku do zabudowy sąsiedniej, o ile nie koliduje ona z funkcją istniejącą w obszarze analizowanym.

Art. 61 ust 1. Pkt 2 dot. dostępu do drogi publicznej –warunek jest spełniony

Art.61 ust.1 pkt 3): *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; warunek spełniony – przyjęto iż istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia*

Art.61 ust.1 pkt.4: *sprawdzenie czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - zgoda nie jest wymagana ze względu na użytek PsV i B*

ART. 61 UST. 1 PKT 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Analizowany obszar **dz. 25/1 obr. Wielbrandowo** ze względu na przepisy odrębne:

inwestycji w proponowanej lokalizacji **nie sprzeciwiają się przepisy odrębne** (są nimi przykładowo: ustawa o lecznictwie uzdrowskowym, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskowej oraz o gminach uzdrowskowych, ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej, ustawa prawo geologiczne i gómicze, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o drogach publicznych, prawo ochrony środowiska, prawo wodne, ustawa o Państwowej Straży Pożarnej, ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725) – zamierzenie wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać pozwolenia na budowę w sytuacjach określonych Prawem budowlanym lub inwestor może wystąpić o pozwolenie

Art. 28. 1. ⁽⁶²⁾ Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31.

Warunki techniczno-budowlane – Rozp. MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1225) – inwestycja musi spełniać wymagania przepisów rozporządzenia lub inwestor może uzyskać zgodę na odstąpienie od takich warunków.

Zakres i forma wymaganego projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679).

Art. 61 ust 1 pkt 6 – warunek spełniony

inwestycja **nie jest położona** w obszarze zakazu zabudowy związanego z gazociągiem lub rurociągiem stanowiącym strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej, ani w strefie kontrolowanej lub strefie bezpieczeństwa wyznaczonych po obu stronach gazociągu lub rurociągu

WNIOSKI - Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż planowana inwestycja spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6, i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

G: WNIOSKI Z ANALIZY

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe z uwagi na spełnienie warunków wymienionych w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 977, ze zm.)

2.Zamierzenie inwestycyjne wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać pozwolenia na budowę.

Należy projektować i realizować inwestycje zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane z dn.7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725) oraz z przepisami odrębnymi, szczególnymi np. przepisami - Rozporządzenie Ministra

Infrastruktury z 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) lub zgodą na odstąpienie od tych warunków

3) Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji – rozbiórka części istniejącego budynku oraz nadbudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego o część mieszkalną i garażową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami (w tym: budowa studni do poboru wody pitnej, budowa zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne).

Zgodność parametrów, cech, gabarytów, formy architektonicznej wnioskowanego zamierzenia ze stanem istniejącym w obszarze analizy , ew. warunki w oparciu o Rozp. Min. Infr. z dn. 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zag. terenu w przypadku braku miejscowego planu zag. przestrz. –Dz. U., nr 164 poz. 1588, ze zmianą z 2021r.

Obowiązująca linia zabudowy

- par. 4 ust. 1- obowiązująca linia nowej zabudowy - ustala się jako przedłużenie istn. linii zabudowy na dz. sąsiedniej, zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inne ustalenie jeśli wynika to z analizy
Nie ma uzasadnienia dla określania obowiązującej linii zabudowy ze względu na usytuowanie zamierzenia z dala od drogi publicznej;
sytuowanie inwestycji względem granic sąsiednich dz. budowlanych oraz odległość od lasu zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych

Wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki

-par. 5 wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki/terenu- ustala się na podst. średniego w obszarze analizowanym ; zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inny wskaźnik jeśli wynika to z analizy- ze względu na indywidualny charakter zamierzenia przyjmuje się parametr zgodnie z wnioskiem ; pow. zabudowy maksimum 350m²

Szerokość elewacji frontowej

- par. 6 szerokość elewacji frontowej- ustala się jako średnia +20% tolerancji; zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inne ustalenie szerokości frontowej elewacji jeśli wynika to z analizy, ze względu na indywidualny charakter zamierzenia przyjmuje się zgodnie z wnioskiem

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

-par. 7 – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej- jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istn. zabudowy na dz. sąsiednich, zgodnie z ust. 4 dopuszcza się inne wyznaczenie wys. jeżeli wynika to z analizy – ze względu na indywidualny charakter zamierzenia przyjmuje się zgodnie z wnioskiem

Geometria dachu

- par. 8 geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki)- ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym – ze względu na indywidualny charakter zamierzenia przyjmuje się zgodnie z wnioskiem

Mimo iż budynek nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków ze względu na ewidentne cechy zabytkowe wnioskowane zamierzenie nadbudowy i rozbudowy budynku powinno zapewniać zachowanie jego historycznych elementów . Wskazane jest wystąpienie do konserwatora zabytków o wytyczne – zalecenia .

Wg ustawy z dnia 23 lica 2003r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz.U. z 2022 poz. 840 ze zm.)

Art. 3. [Definicje]

1) **zabytek** - nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową;

Art. 27. [Zalecenia konserwatorskie]

Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, **zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.**

Omawiany przepis określa zatem, jakie okoliczności w drodze zaleceń mogą być wskazane przez konserwatora zabytków. W szczególności organ może w omawianym trybie określić sam sposób korzystania z zabytku, a także

formę zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich. Wskazane rozwiązanie zmierzać ma więc do takiego ustalenia zasad współpracy pomiędzy inwestorem a konserwatorem, by jak najlepiej zabezpieczyć wartości historyczne, artystyczne lub naukowe chronionego obiektu. Warto przy tym zaznaczyć, że zaleceń konserwatorskich nie należy utożsamiać z decyzjami oraz postanowieniami wydawanymi przez konserwatora zabytków w innych trybach administracyjnych, w tym w ramach współdziałania tego organu z organami architektoniczno-budowlanymi.

Pozostałe parametry i warunki zagospodarowania:

- wielkość pow. biologicznie czynnej ustala się min 70% powierzchni terenu
- obsługa komunikacyjna - zjazd projektowany z drogi gminnej na dz. 17 poprzez dr. wewn. gminna na dz. 55
- ilość miejsc postojowych na terenie działki – min. 2 miejsca na terenie działki na parkingu, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażu

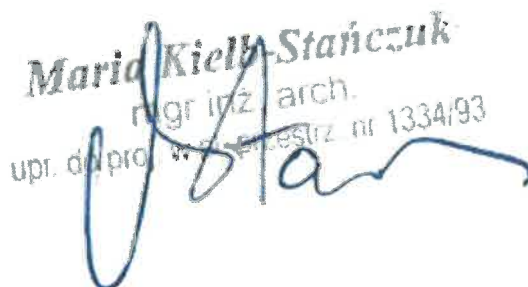
Decyzja wymaga uzgodnień z:

- z organem ds. ochrony gruntów rolnych
- z organem ds. melioracji
- z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem warunków higienicznych i zdrowotnych
- **z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Starogardzie Gdańskim**

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej do decyzji wz na mapie 1:1000

Opracowała:



mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 08.07.2024r.

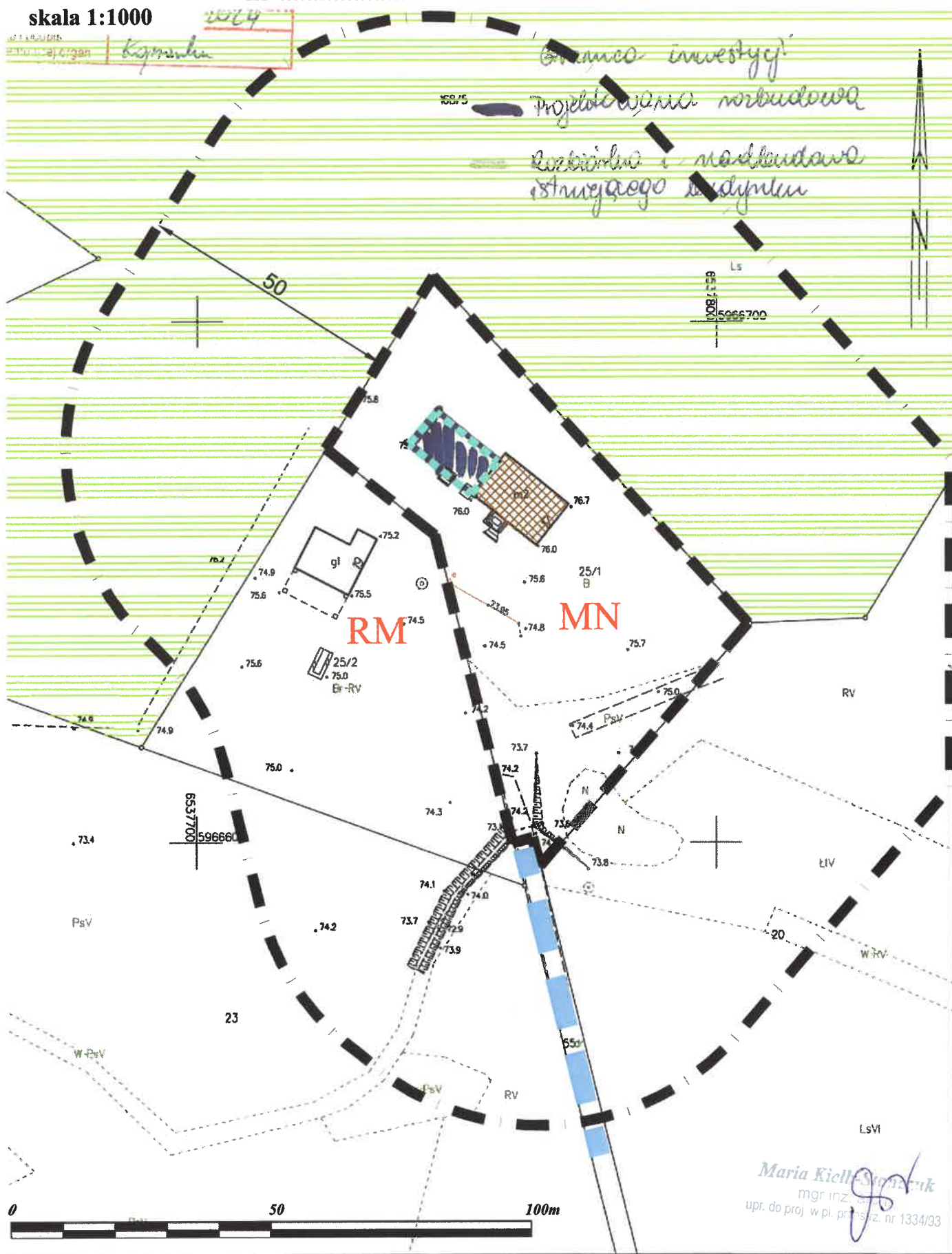
ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr z dnia

skala 1:1000

2024

projektant: *Kapranek*



Maria Kiell-Szymczuk
mgr inż.
upr. do proj. w pl. pr. arch. nr 1334/93

d Gdański dn. 14.05.2024

Legenda

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- granica obszaru analizowanego
- droga wewnętrzna

- RM** tereny istniejącej zabudowy w granicach obszaru analizowanego, w tym:
MN - mieszkaniowa jednorodzinna, RM - zabudowa zagrodowa
- las wg ewidencji gruntów
- istniejący budynek mieszkalny do częściowej rozbiórki i rozbudowy
- planowana rozbudowa budynku