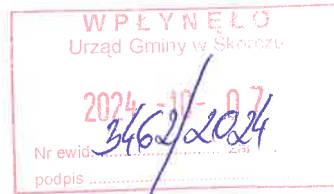


OR. 6730.71.3. 2024

Skórcz, dnia .....

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

**OR.6730.71.2024**  
Nr sprawy



P. J. Kłiś  
2024.10.07  
AW

**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 2024r. poz.1130), po rozpatrzeniu wniosku Pana **Bartłomieja Döring** z dnia 28 sierpnia 2024r. , wpływ do UG dn. 19.09.2024r. nr kanc. 3227/2024

**ustalam warunki zabudowy dla działki nr 619/1 obręb geod. Wielki Bukowiec,  
w gm. Skórcz**

**dla inwestycji polegającej na  
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z infrastrukturą techniczną**

**1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**1.1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

**1.2. Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą techniczną (w tym: przyłącza do sieci zewnętrznych energetycznych, budowa zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne, przyłącza do sieci wodociągowej, budowa studni do poboru wody pitnej).

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego** będące wynikiem analizy, o której mowa w Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116

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. 8m od granicy z dojazdem na dz. 619/4, jak na załączniku graficznym do decyzji;
- c) usytuowanie budynku w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych oraz usytuowanie towarzyszących mu urządzeń - zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

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

- a) szerokość elewacji frontowej - od 9m do 15m, ,
- b) budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez piwnicy,
- c) geometria dachu – dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 30-45 stopni, położenie kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległe lub prostopadłe
- d) wysokość budynku w kalenicy maksimum 8,5m npt
- e) pow. zabudowy od 70m<sup>2</sup> do maksymalnie 130m<sup>2</sup>.

**3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12**

**4) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,12**

- 5) **Maksymalny udział pow. zabudowy do pow. terenu – 0,11**
- 6) **Powierzchnia biologicznie czynna** – min 70% powierzchni terenu objętego wnioskiem. .

### **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;
- 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, uwzględnić przepisy ww ustawy, w szczególności art. 75

*Art. 75. [Obowiązek uwzględnienia ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych]*

*1. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.*

*2. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.*

#### **3.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – działka jest położona poza granicami objętymi ochroną ze względu na zabytki**

### **4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd do działki –z drogi publicznej gminnej nr 243012G na dz. 606/1 poprzez wydzielone dojazdy na dz. 619/4, 618/8, 618/5 , zjazd na teren działki z dojazdu na dz. 619/4
- 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 5m<sup>3</sup> 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 5m<sup>3</sup> na dobę. W przypadku wykonania studni o głębokości ponad 30 m wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne pod warunkiem dokumentowania cyklicznego opróżniania zbiornika przez uprawnione służby lub uprawniony podmiot gospodarczy;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci nn, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne źródło ciepła, spełniające wymagania przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

- 6) odprowadzenie wód opadowych - odprowadzić i zagospodarować na terenie działki, z dopuszczeniem proj. dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych; 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, ze zm.);

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

- 7) 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 RV, 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 co najmniej zgłoszenia; może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę, pozwolenie wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim;

*Art. 29. [Budowy i roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę]*

*1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:*

*1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;*

*Art. 29. 5. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w ust. 1, lub robót budowlanych, o których mowa w ust. 3, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.*

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, ze zm.),
- 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, ze zm.)
- 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 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

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

### **UZASADNIENIE**

Wnioskodawca Pan Bartłomiej Döring, właściciel dz. 619/1 w obr. Wielki Bukowiec, zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Dz. 619/1 to niezabudowana dz. rolna, wydzielona z terenu dla którego wydano wcześniej dec wz.

W sąsiedztwie w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa, występuje zabudowa w formach rozproszonych, a także niezabudowane grunty rolne. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki, nie jest to obszar objęty ustanowionymi formami ochrony przyrody. W otoczeniu występuje zabudowa z budynkami mieszkalnymi o różnych parametrach i cechach. Ustawa nie nakazuje kopiowania wprost parametrów i cech zabudowy sąsiedzkiej. W procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu (art. 54 pkt 2) , to organ ma obowiązek wydać pozytywną decyzję stosownie do art. 56 ustawy, opierając ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu na normach prawnych. Oceniono iż wnioskowane zamierzenie da się pogodzić z charakterem zabudowy w sąsiedztwie.

Nie uwzględniono wnioskowanej geometrii dachu o nachyleniu 15-30stopni, gdyż w sąsiedztwie dominują dachy o nachyleniach powyżej 30 stopni, a wnioskowana koncepcja to dach o nachyleniu 38stopni zatem mieszcząca się w przedziale 30-45stopni.

Przepis art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do nieograniczonej liczby wnioskodawców. O ustalenie warunków zabudowy do tego samego terenu można złożyć nieograniczoną przez żadną normę prawną liczbę wniosków. Uzyskanie decyzji przez jednego wnioskodawcę nie wstrzymuje możliwości wnioskowania przez inne podmioty o ustalenie warunków zabudowy danego terenu, także jeśli jest to ten sam typ inwestycji.

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:

Z organem ds. ochrony gruntów rolnych .....

Z organem ds. melioracji.....

Z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higieniczno-zdrowotnych .....

Odstąpiono od uzgodnień z zarządcą drogi gminnej gdyż jest nim organ wydający decyzję. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 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 2024r poz. 1130). 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 wydała 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 Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna- załącznik graficzny nr 1 do analizy.

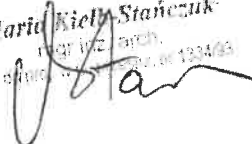
**Wójt Gminy Skórcz**

**Otrzymują:**

- 1.– wnioskodawca - Bartłomiej Döring  
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
3. a/a

**Projekt decyzji opracowała, dn. 28.09.2024r.**

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



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



**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, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).*

**Wnioskodawca: Bartłomiej Döring**

**Przedmiot wniosku: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

**Lokalizacja : dz. geod. 619/1 obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz**

**PODSTAWA OPRACOWANIA**

1. **Wniosek z dn. 28.08.2024r., wpływ do UG dnia 19.09.2024r. nr kanc. 3227/2024, zawierający:**
  - 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod.- kan. (sieci wod-kan. brak) oraz inf. dot. dostępu do dróg publicznych- do dr. publicznej gminnej na dz. 606/1
  - 2) informacja z ewidencji gruntów ,
  - 3) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
  - 4) koncepcja zagospodarowania na mapie 1:1000, koncepcja graficzna zamierzenia- karta katalogowa budynku
  - 5) pismo Energa Operator SA z dn. 09.08.2024r. zapewnienie dostawy energii elektrycznej, moc 13kW
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130).
3. Ustawa z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **przez niektórych innych ustaw -D.u. z 2023r. poz. 1688** – przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023r.
4. **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 18.05.1993 r.
5. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz-** zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r.
6. 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)
7. Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorczgmina>
10. Wydane wcześniej dec wz w sąsiedztwie

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

**1. Opis działki, położenie terenu**

Działka nr 619/1 w obr. Wielki Bukowiec to grunt rolny niezabudowany o użytkach RV i pow. 1256m<sup>2</sup> To własność wnioskodawcy. Teren obecnie bez uzbrojenia w infr. techniczną, wg informacji z UG brak możliwości włączenia go do sieci wod-kan. Dojazd z drogi publicznej gminnej nr 243012G-1 na dz. 606/1 poprzez wydzielone dojazdy (nadał grunty rolne!) na dz. 619/4, 618/8, 618/5 . W otoczeniu znajdują się dz. rolne niezabudowane, wcześniej wydano dla nich dec wz. Nie jest to obszar chroniony przyrodniczo bądź ze względu na zabytki.

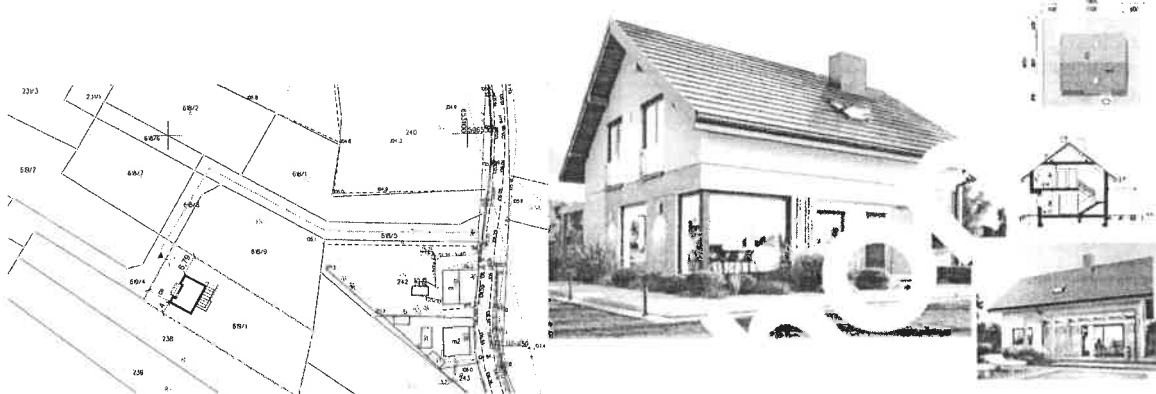
**Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:1000 dołączona do wniosku .**



Lokalizacja dz. 619/1 obr. Wlk.Bukowiec z obszarem analizowanym w odł. 3 x szer. frontu działki – w odł. ok. 66m od granic terenu działki <https://skorcz.e-mapa.net/>

**B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI** - inwestycja polegać ma budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z infr. techniczną. Pow. zabudowy 70-130m<sup>2</sup>, pow. biologicznie czynna – nie podano, pow. do przekształceń – nie podano, przyjęto 1673m<sup>2</sup>. Dostęp do drogi publicznej gminnej na dz. 606/1 nr 243012G poprzez wydzielone dojazdy (nadal gr. rolne). Miejsca do parkowania 1-2 na parking. Infrastruktura techniczna: proj. przyłącze do sieci wod.; ścieki- bezodpływowy zbiornik; wody opadowe – zagospodarowane na własnym terenie, energia elektryczna – z proj. przyłącza; ciepło- indywidualne źródła

**Parametry budynku mieszkalnego:** szerokość elewacji frontowej 9-15m, budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia, suma pow. kondygnacji nadziemnych 100-140m<sup>2</sup>; wysokość budynku od 7,5m do 8,5m, dach dwuspadowy symetryczny, o nachyleniu 15- 45stopni, kalenica równolegle lub prostopadle do frontu.



Wnioskowane zamierzenie -lokalizacja oraz koncepcja arch.

### **C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI**

**I. Stan własności (wg ewidencji gruntów):** własność wnioskodawcy, użytek RV, pow. 1256m<sup>2</sup>

**II. Stan formalno – prawny:** Dla dz. 619/1 objętej wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego gminy nie wydano Dec wz. Wydano wcześniej dec wz dla terenu z którego następnie wydzielono dz. 619/1 .

**III Miejscowy plan ogólny gminy Skórcz z 1993r. – ustalenia tego planu przestały obowiązywać z upływem 2003 r.**

**IV Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz (2015) -** Wnioskowane zamierzenie nie jest zgodne z dokumentem Studium. Brak takiej zgodności nie może być jednak wystarczającym powodem dla odmowy wydania dec wz.



lokalizacja na tle Studium (2015) – poza terenem wskazywanego docelowego zainwestowania

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

##### **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 trzykrotną 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 w odl. 66m wokół granic wnioskowanej działki . tj. w odl. 3 x szer. frontu.

**Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie 1:1000 stanowiącej zał. do niniejszej analizy.**

##### **1. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 – tzw. dobre sąsiedztwo**

*I. Art.61 ust.1 pkt 1: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

Oceniono iż wnioskowane zamierzenie w proponowanej lokalizacji można pogodzić z sąsiedztwem gdzie wzdłuż drogi publicznej gminnej na dz. 606/1 występuje zabudowa mieszkaniowa w formach rozproszonych np. na dz. 243 czy 242.



Zabudowa przy drodze gminnej na dz. 606/1 - budynki mieszkalne na dz. 243 i 242



Zabudowa na dz. geod. 97 przy drodze gminnej na dz. 606/1 i w głębi- zabudowania wsi

**2.Art.61 ust.1 pkt.2. (Dostęp do drogi publicznej)- warunek jest spełniony .**

**3 Art.61 ust.1 pkt.3. (Uzbrojenie terenu )-** Brak jest sieci wod-kan jednak zgodnie z przepisami dopuszczalne jest zastosowanie rozwiązań indywidualnych. - zamierzenie musi być zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022r., poz.1225, ze zm.)

*§ 26. 3. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m<sup>3</sup> na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m<sup>3</sup>, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.*

*§ 30. Usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.*

*§ 34. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi.*

**4.Art.61 ust.1 pkt.4. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) – teren nie wymaga zgody, występują użytki RV.**

**5. Art. 61 ust 1 pkt 5 - WARUNKI WNIAKĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

inwestycji w proponowanej lokalizacji nie sprzeciwiają się przepisy odrębne (są nimi przykładowo: ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej, ustawa prawo geologiczne i górnicze, 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).

**6. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony**

6) zamierzenie budowlane **nie znajduje się** w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

---

**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 2024r poz. 1130)

2.Zamierzenie inwestycyjne budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać pozwolenia na budowę w sytuacjach określonych ustawą Prawo Budowlane lub inwestor może samodzielnie wystąpić o takie pozwolenie .

Należy projektować i realizować inwestycje zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane z dn.7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm. ) 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 ze zm. ) 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 – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego; wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami (w tym np.: przyłącza do sieci zewnętrznych, budowa zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne, budowa studni do poboru wody pitnej, zjazd z drogi wewn.-wydzielonego dojazdu).

### **Warunki zabudowy wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r**

#### **§ 3. [Wyznaczenie linii zabudowy] Linia zabudowy**

1. *Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.*
2. *W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*
3. *Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą".*
4. *Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.*

Uwzględniając położenie wnioskowanego terenu, a także stan obecnego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie, w sąsiedztwie niezabudowanych dz. rolnych nie ma uzasadnienia dla określania obowiązującej linii zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy w odl. 8m od dojazdu na dz. 619/4,tj. zgodnie z wnioskiem, a sytuowanie inwestycji względem granic sąsiednich dz. budowlanych zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstąpienie od tych warunków

#### **§ 4. [Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy]**

1. *Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.*
2. *Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*
3. *Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Wg definicji z ustawy :

31) "intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32) "nadziemnej intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

Ze względu na brak danych dotyczących intensywności zabudowy na dz. w sąsiedztwie (dane z mapy nie są wystarczające) nie jest możliwe dokonanie porównania z sąsiedztwem. Wnioskowana pow. terenu to 1256m<sup>2</sup>.

Gdyby przyjąć maks pow. kondygnacji wg wniosku otrzymalibyśmy wskaźniki :

Maksymalna intensywność zabudowy  $140/1256 = \text{ok. } 0,1114$ , przyjęto **0,12**

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy jak ww

Nie ma uzasadnienia ze względu na charakter terenu w sąsiedztwie dla określania minimalnej intensywności zabudowy, miałyby to marginalne znaczenie dla ładu przestrzennego.

#### **§ 5. [Ustalenie udziału powierzchni zabudowy]-**

1. *Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*
2. *Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Działki i zabudowa w obszarze analizowanym są zróżnicowane, nie ma uzasadnienia dla ustalania wskaźnika na podstawie średniego z sąsiedztwa; **przyjmuje się parametry pow. zabudowy wg wniosku - maks. 130m<sup>2</sup>** budynki mieszkalne w sąsiedztwie mają mniejsze pow. zabudowy np. dz. 243- 84m<sup>2</sup>, dz. 242- 63m<sup>2</sup>, dz. 97- 109m<sup>2</sup>, dz 617- 92m<sup>2</sup>, dz. 250/1- 103m<sup>2</sup>

Ustala się maksymalny wskaźnik udziału pow. zabudowy  $130/1256 = \text{ok.}0,1035$ , **przyjęto 0,11**

Wskaźnik taki pozwala na zachowanie na działce odpowiedniej do funkcji wielkości pow. biologicznie czynnej oraz miejsc do parkowania , dojazdu i dojść.

## **§ 6. [Ustalenie szerokości elewacji frontowej]**

1. *Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.*
2. *Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Dz. w sąsiedztwie oraz istniejąca zabudowa są zróżnicowane, nie ma uzasadnienia dla ustalania parametru na podstawie średniego z sąsiedztwa; przyjmuje się parametry wg wniosku **od 9m do 15m** oceniając je jako dopuszczalne w proponowanej lokalizacji i zbliżone do sąsiedztwa.

## **§ 7. [Ustalenie wysokości zabudowy]**

1. *Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.*
2. *Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.*
3. *Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Budynki w sąsiedztwie zazwyczaj o 1 lub 2 kondygnacjach nadziemnych i różnych wysokościach wnioskowana wysokość **od 7,5m do 8,5m** mieści się w zastanym układzie zabudowy, da się pogodzić z istn. w sąsiedztwie zabudową.

## **§ 8. [Ustalenie geometrii dachu]**

1. *Geometrię dachu (kął nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.*
2. *Geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.*

Dachy w sąsiedztwie na ogół strome. Wnioskowane zamierzenie da się wpisać w istniejący układ zabudowy, przyjmuje się dach o nachyleniu 30-45stopni (wg koncepcji graficznej dach o nachyleniu 38stopni) dwuspadowy, symetryczny, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu.

## **§ 9. [Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej]**

1. *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*
2. *Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Ze względu na brak danych pozwalających na określenie pow. biologicznie czynnej na dz. sąsiednich, wskaźnik określa się biorąc pod uwagę funkcję, przeznaczenie wnioskowane oraz wnioskowany sposób zagospodarowania na działce. **Ustala się min 70%.**

## **§ 10. [Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania]**

*Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.*

Ustala się min 2 miejsca na terenie działki na parking, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażu.

### **Decyzja wymaga uzgodnień z:**

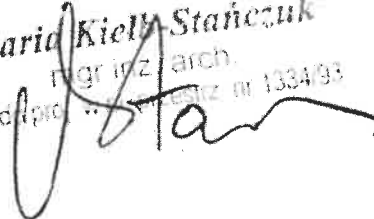
z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem warunków higienicznych i zdrowotnych, z zarządcą drogi gminnej (odstąpiono gdyż organ jest tym zarządcą), organem ds. ochrony gruntów rolnych, ds. melioracji

**ZAŁĄCZNIKI:**

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

Opracowała:

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



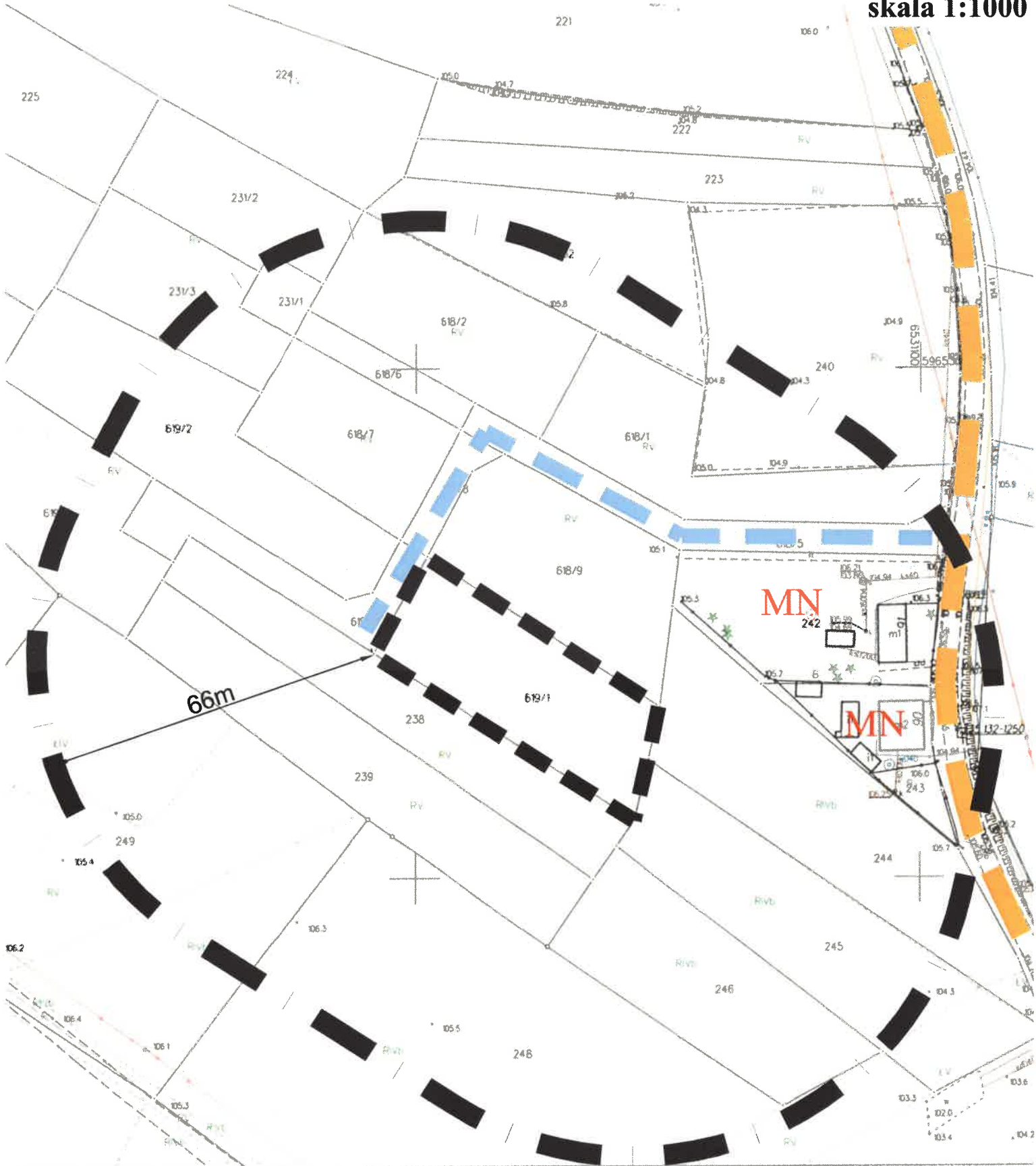
mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk  
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 28.09.2024r.





# ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr ..... z dnia .....

skala 1:1000



## Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica obszaru analizowanego
-  dojazd do działki
-  droga publiczna gminna

**MN** tereny istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, w tym:  
MN - mieszkaniowa jednorodzinna

*Maria K...*  
mgr inż. arch.  
upr. do proj. w bl. i zast. nr 1334/93

