

D E C Y Z J A (projekt)
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2, 3 i 4, art. 64 i art. 67 ust. 3, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130), rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 2024r. poz. 1116) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572.), po rozpatrzeniu Roberta Kwiatkowskiego z dnia 15.04.2025r.

ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy
dla terenu działki nr 191/13 położonej w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie,
gmina Skórcz,

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

1. Rodzaj inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 191/13 położonej w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie , 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 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116)).

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 budynku mieszkalnego jednorodzinne

2.1.3. Kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego

- Linii zabudowy nieprzekraczalna w odległości 6m od granicy działki z drogą dojazdową - jak na złączniku graficznym nr 1 do decyzji.

Kształtowanie zabudowy zgodnie uwarunkowaniami wynikającymi z analizowanego terenu.

- powierzchnia zabudowy do 150m²
- powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych do 300m²
- dopuszcza się podpiwniczenie
- szerokość elewacji frontowej zabudowy maksymalnie 18m
- wysokość budynku do kalenicy dachu maksymalnie 9m,
- geometria głównej bryły budynku:
 - dach dwuspadowy, symetryczny z kalenicą główna równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
 - kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°

Nadziemna intensywność zabudowy do 0,6

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. (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 54.):

- 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;
- Należy uwzględnić istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne biegnące nad działką; budowa w sąsiedztwie linii zgodnie z przepisami szczególnymi, m. in. zgodnie z normami PN-E-05-05100-1, PN-EN-50341-1 oraz PN-EN-50423-1; w trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003., nr 47, poz. 401), w szczególności §55

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 formą ochrony wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1292) 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 (tj. Dz.U. 2022 poz 1225),
- 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 2024r. poz.725.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (tj. Dz. U. z 2022r, poz. 840), lub uzyskać odstępstwom od tych warunków.
- Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 320)
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463)
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 54)
- Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1478)
- Ustawą z dnia 20 lipca 2011r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.)

- Ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.z 2024r. poz.1290)
- Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj.. Dz.U. z 2024r. poz. 1145)
- Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1292) - przedmiotowy teren nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2024r. , poz 757 ze zm.)
- Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399)
- Ustawą z dnia 14 grudnia 2016r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 1587)
 - przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskim Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,

W projekcie budowlanym należy określić kategorię geotechniczną projektowanego obiektu, warunki i sposób ich posadowienia ze względu na warunki gruntowo-wodne wykonać ocenę aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich.

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 2430376G, dz. nr 190 przez teren działki nr 191/16.
- Minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie na terenie działki

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

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiornika bezodpływowego pod warunkiem dokumentowania regularnego opróżniania zbiornika przez uprawnione służby lub uprawniony podmiot gospodarczy, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się włączenie obiektu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej , a zbiornik bezodpływowy zlikwidować
- zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła spełniające wymagania przepisów , ze wskazaniem na źródła niskoemisyjne lub bez emisyjne, instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
- 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 2024r., poz. 399)

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. Dz.U. z 2024r. poz. 82),

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.

UZASADNIENIE

Robert Kwiatkowski wnioskiem z dnia 15.04.2025r wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 191/13 położonej w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie, gmina Skórcz.

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

Działka położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2. Uwzględniając lokalizację projektowanej inwestycji, jest ona do pogodzenia z wymogami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, wymogami urbanistyki i architektury, walorami architektonicznymi i krajobrazowymi oraz innymi wymienionymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowane parametry, funkcje obiektu oraz jego usytuowanie można uznać za dopuszczalne w proponowanej lokalizacji.

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

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

-

W trakcie postępowania zawiadomione strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130)

Wobec powyższego należało orzec jak decyzji

POUCZENIE:

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

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

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

Załączniki do decyzji:

1. Mapa w skali 1:1000 z określeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierające część tekstową i graficzną.

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

Otrzymują:

- wg rozdzielnika strony postępowania
- a/a

Załącznik do decyzji nr z dnia.....

ustalającej warunki zabudowy dla terenu działki nr 191/13 położonej w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie, gmina Skórcz dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną

Wnioskodawca: Robert Kwiatkowski
Inwestycja: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: dz. nr 191/13 położona w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie, gmina Skórcz

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

zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53, ust 3 i art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130),

1. Podstawa opracowania.

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 2024r. poz. 1116)
- Obowiązujące przepisy odrębne

2. Wniosek Roberta Kwiatkowskiego z dnia 15.04.2025r. zawierający:

- Druk wniosku z opisem inwestycji i załącznikiem graficznym
- Mapa informacyjna w skali 1:;
- Uproszczona informacja z rejestru gruntów
- Zapewnienie dostawy energii
- Określenie planowanego sposobu zagospodarowania
- Informacja Urzędu Gminy w Skórczu o możliwości podłączenia do infrastruktury
- Dokumentacja zdjęciowa

3. Określenie granic obszaru analizowanego.

Analizie poddano teren w promieniu ok. 100m wokół obszaru działki.

4. Stan prawny terenu

- Działka nr dz. nr 191/13 położona w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie, jest własnością osoby fizycznej
 - Występuje sytuacja braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz dnia 27.11.2015r. – przedmiotowy teren nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp.

5. Wnioskowane zagospodarowanie terenu, opis inwestycji :

- pow. inwestycji 1022m²
- pow. zabudowy 50m² do 200m²
- pow. biologicznie czynna 822m² do 972m²
- pow. podlegająca przekształceniu 50m² do 200m²
- szerokość elewacji frontowej 8m do 30m
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 700m² do 350m²
- 1-2 kondygnacje nadziemne,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych 35m² do 175m²
- 1 kondygnacja podziemna
- wysokość 6m do 10m

- dach dwuspadowy, o kącie nachylenia 25° do 45° symetryczny, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki
- dostęp do drogi publicznej gminnej nr 2430376G, dz. nr 190 przez teren działki nr 191/16.
- miejsca parkingowe 2 w garażu, 1- 2 na parkingu

Uzbrojenie terenu - woda z wodociągu, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji, przyłącze do sieci elektroenergetycznej i instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, indywidualne źródło ciepła i instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych, gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem na terenie gminy.

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

6.1. Lokalizacja wnioskowanego terenu, stan zagospodarowania działki

Wnioskowana działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Ryzowie i drogi gminnej.

6.3. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w miejscu realizacji inwestycji grunty rolne kl. RV, zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,.

6.4. Istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia

6.5. Analiza cech zagospodarowania w sąsiedztwie wnioskowanego terenu

Działka sąsiaduje:

z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

- budynki mieszkalne jednorodzinne - parterowe i dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe przykryte dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia ok. 25° do 45° z kalenicą równoległą do drogi

Z terenem ujęcia wody

- dostęp do drogi gminnej nr 243037G, dz. nr 190 poprzez teren działki nr 191/16.

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

7.1. Linię zabudowy ustala się zgodnie z zabudowa sąsiadującą, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od granicy działki z drogą dojazdową.

7.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekroczy wskaźnika w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia zabudowy zgodnie z wnioskiem i zabudową w obszarze analizowanym do 150m², powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych do 300m²

7.3. Kształtowania zabudowy :

- Ustala się szerokość elewacji frontowej dla budynków na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym do 18 m

- Wysokość budynku – do kalenicy dachu na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym 9m ,

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

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

- kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°

7.4. Dostęp do drogi publicznej gminnej nr 2430376G, dz. nr 190 przez teren działki nr 191/16.

8. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

8.1. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130)

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

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

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

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

8.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- Teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej - teren działki aktualnie nie jest objęty żadną formą ochrony wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1292) na działce nie występują żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej

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

- przepisach ustawy z dn.07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.725.),
- przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (tj.Dz.U. 2022 poz 1225), lub uzyskać odstępstwom od tych warunków
- przepisach techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskim Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,

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

- Funkcja istniejąca terenu – rolna
- Funkcje projektowane – zabudowa mieszkaniowa
- Rodzaj zabudowy –2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
- Wnioskowana funkcja i ustalone warunki zabudowy nie będą powodowały niekorzystnych zmian w zakresie warunków korzystania z nieruchomości sąsiednich

10. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdza się iż dla wnioskowanego zamierzenia są spełnione wymogi określone w art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130) i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ustalono parametry dla inwestycji zgodne z treścią wniosku.

11. Projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z:

- Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych
- Zarządcą melioracji
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gd.

Załączniki:

- Załącznik graficzny w skali 1:2000
- Fotografie stanu faktycznego

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

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr z dnia
dotyczącej: budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 191/13
położonej w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie , gmina Skórcz.

skala 1:1000

Oznaczenia

	Granica działki
	Nieprzekraczalna linia zabudowy

ZAŁĄCZNIK - graficzny

do analizy do decyzji o warunkach zabudowy nrz dnia
dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 191/13
położonej w miejscowości Ryzowie, obręb Ryzowie , gmina Skórcz

Skala 1:1000

Oznaczenia

	Granica obszaru analizowanego
	Granica działki - miejsce lokalizacji inwestycji
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R	Tereny upraw rolnych
Dd	Droga dojazdowa
DG	Droga gminna