

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust.1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Miejskiej Skórcz**, w imieniu której działa Pan Wojciech Wierzbowski, z-ca Burmistrza, z dnia 17 maja 2024 r.

ustalam warunki zabudowy dla terenu obejmującego działkę nr 1021
przy ul. gen. Józefa Hallera w Skórczu
dla inwestycji polegającej na
„Przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej
w Skórczu”

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa

2. Funkcja zabudowy, rodzaj inwestycji:

Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej – rozbudowa od fragmentu strony ulicy oraz od zaplecza, nadbudowa fragmentu od poziomu I pietra od strony ulicy, przebudowa budynku.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w par.3 rozporządzenia 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 zgodnie z Rozp. Min. Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. - Dz. Urz. z 23.12.2021 r. poz. 2399:

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

3.1. Usytuowanie, linie zabudowy:

- a) nie określa się obowiązującej linii zabudowy;
- b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na załączniku graficznym – jak dla istniejącej głównej bryły budynku od strony ulicy; linia zabudowy nie dotyczy wystających elementów pierwszego piętra i takich elementów drugorzędnych jak schody zewnętrzne, ani elementów małej architektury (np. maszt flagowy, rzeźba "św. Floriana");
- c) usytuowanie zabudowy względem granic sąsiednich działek budowlanych oraz względem budynków na sąsiednich działkach – zgodnie z przepisami warunków techniczno – budowlanych lub decyzją dot. zgody na odstępstwo od tych warunków, w tym usytuowanie bezpośrednio przy granicy z dz. geod. 361/2 (jak w stanie istniejącym).

3.2. Gabaryty, parametry planowanej inwestycji- dla pojedynczego budynku mieszkalnego:

- a) budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych, istn. podpiwniczenie jak w stanie istniejącym część stanowiąca rozbudowę bez podpiwniczenia,
- b) powierzchnia zabudowy – dla części stanowiących rozbudowę do 120 m², po rozbudowie wskaźnik powierzchni zabudowy do pow. działki nie większy jak 0,45,
- c) szerokość elewacji frontowej – po rozbudowie maksymalnie 26,60 m;
- d) wysokość górnej elewacji frontowej – zgodnie ze stanem istniejącym,
- e) geometria dachu – dach nad częścią rozbudowaną płaski, jednospadowy o nachyleniu do 5 stopni, układ połaci głównych oraz kierunek w stosunku do frontu działki- bez zmian;
- f) wysokość budynku – maksymalnie 9 m n.p.pt. (nie dotyczy wieży)

3.3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni terenu objętego wnioskiem (dz. 1021)

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

- 1) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 2) teren znajduje się poza granicami obszarów chronionych na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1334, ze zm.),
- 3) teren jest położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru 958 (wg dawnego rejestru nr 816) - jako układ urbanistyczny miasta Skórcza – data wpisu do rejestru - 05.04.1979 r.) **w strefie A3** (strefa restauracji urbanistycznej), strefa ta jest jednocześnie strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; ze względu na położenie zgodnie z art. 39, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.) prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków

„1. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków”.

- 4) teren inwestycji położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków jako układ urbanistyczny miasta Skórcz wpisanego do rejestru zabytków pod nr 958 (dawn. 816) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 05.04.1979 r. Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dojazd do działki – z drogi publicznej gminnej – ul. gen. Józefa Hallera, poprzez istniejący zjazd,
- b) minimalna ilość miejsc parkingowych na terenie działki 1021 – nie określa się wymaganej liczby dodatkowych miejsc do parkowania w związku z zamierzeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy remizy.

6. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
- c) energia elektryczna – z sieci nn poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
- d) ogrzewanie – indywidualne źródło ciepła, w tym z użyciem instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - wody opadowe zagospodarować na własnej działce, powierzchniowo do gruntu lub poprzez istniejący system kanalizacji deszczowej do rzeki Szorocy, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych,
 - uwzględnić obowiązujące przepisy 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 r. poz.1225):

§28. 1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

2. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

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

- f) sposób gospodarowania odpadami stałymi – zgodnie z przepisami lokalnymi dla miasta Skórcz, ustawą z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1469, ze zm.) o oraz zgodnie z przepisami 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 r. poz.1225).

7. Ochrona interesów osób trzecich:

- a) należy uwzględnić przepisy rozporządzenia 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 r. poz. 1225),
- b) 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 światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

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

- 1) Zamiar inwestycyjny wymaga pozwolenia na budowę, które wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725); ze względu na położenie w obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagane jest pozwolenia na roboty budowlane w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wydawane przez właściwego konserwatora zabytków
- 2) Inwestycje projektować i realizować zgodnie z przepisami 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 r. poz. 1225) lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstąpienie od tych warunków; uwzględnić w szczególności przepis:

§ 206. [Ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego]

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.

- 3) Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679);
- 4) warunki posadowienia rozbudowy budynku ustalić należy zgodnie z przepisami Rozp. Min. Transportu Budownictwa i gosp. Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463);
- 5) 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 1994 r. Prawo budowlane;
- 6) Inwestycję realizować zgodnie z wymaganiami przepisów ustaw:

- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 537, ze zm.
- Ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1469, ze zm.
- Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi, mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji - granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na kopii mapy syt. – wys. w skali 1:500, 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
- Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji administracyjnej organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 17 maja 2024 r. pan Wojciech Wierzbowski- z-ca Burmistrza, działający w imieniu Wnioskodawcy - Gminy Miejskiej Skórcz wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynku remizy OSP w Skórczu, na dz. 1021 przy ul. gen. Józefa Hallera. Działka 1021 jest dz. zabudowaną, usługową, z budynkiem remizy OSP oraz towarzyszącymi obiektami, jest położona w granicach wpisu do rejestru zabytków, w strefie A3 - restauracji urbanistycznej (jednocześnie jest to strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków). W sąsiedztwie znajduje się różnorodna zabudowa usługowa i mieszkaniowa, zarówno historyczna jak i we współczesnych formach.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej. Parametry dla planowanego zamierzenia ustalono zgodnie z wnioskiem, uwzględniając indywidualny charakter zamierzenia. Ustawodawca nie zapisał ani w ustawie ani w rozporządzeniu dot. warunków zabudowy obowiązku kontynuacji (powielania parametrów, gabarytów, detali, rozwiązań konstrukcyjnych np. dachów, wystroju architektonicznego) budynków już istniejących w sąsiedztwie. Zatem nie należy wprowadzać tak daleko idącego ograniczenia, nie należy nadmiernie rygorystycznie interpretować przepisu prawa. (wyrok wsa w Gliwicach z 2007.10.04 - II SA/GI 262/07 –LEX nr 394777- zawarta w art. 61 ust 1 pkt 1 pzp. Tzw. zasada dobrego sąsiedztwa, uzależniająca zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego, nie wymaga przy projektowaniu nowych inwestycji prostego powielania cech i charakterystyki zabudowy istniejącej na terenie sąsiednim). Ponieważ ustawa posługuje się nie zawsze jasnymi sformułowaniami, to w razie wątpliwości należy je interpretować na korzyść obywatela tj. jego uprawnień właścicielskich. 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.

Dla terenu opracowania dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp szczegółowy dla miasta Skórcza z 1993 r.) z mocy prawa z dniem 31.12.2003 r. przestał obowiązywać. Teren wnioskowanej inwestycji nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp na podstawie przepisów odrębnych. Planowana inwestycja jest do pogodzenia z wymogami ochrony ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż dla wnioskowanego zamierzenia są **spełnione** wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dn.27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. Działka nie jest położona w obszarze chronionym ze względów

przyrodniczych, działka przylega do drogi publicznej, ze względu na położenie w granicach administracyjnych miast nie występuje konieczność uzyskiwania zgód na zmiany rolnego przeznaczenia na cele nierolnicze.

Warunki zabudowy w/w inwestycji zostały uzgodnione z:

- Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku (z zakresie archeologii) -
Postanowienie nr ZA.5151.228.2024.FG z dnia 24.06.2024 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w dniu 27.06.2024 r.) – uzgodniono pozytywnie

- Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Starogardzie Gdańskim (położenie w obszarze wpisu do rejestru zabytków) – organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych- organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- Zarządcą drogi gminnej – ze względu na fakt, iż zarządcą jest organ wydający decyzję, odstąpiono od tego uzgodnienia.

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, 6, 7, 8, 9a, 10, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.). Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.)

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków.

Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy z dn.27.03.2003 r., 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.

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.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem 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 par. 3 Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) ze zm. zgodnie z Rozp. Min. Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. - Dz. Urz. z 23.12.2021 r. poz. 2399: – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna.

BURMISTRZ

Janusz Kopecki

Burmistrz Miasta Skórcz

(imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe
i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. Inwestor - Wojciech Wierzbowski – Z-ca Burmistrza, w imieniu Gminy Miejskiej Skórcz, ul. Główna 40, 83-220 Skórcz
2. Cymś Henryk
3. Cymś Wiesław
4. Cymś Zenon
5. Stosik Józef
6. Stosik Alicja
7. Kędzierska Maria
8. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, ul. Rogaczewskiego 9/19; 80-804 Gdańsk (jako strona postępowania administracyjnego)
9. Gmina Miejska Skórcz
10. A/a

Projekt decyzji opracowała, dn. 24.05.2024r., korekta 14.06.2024 r.

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


skala 1:500

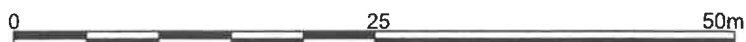
URZĄD MIEJSKI
83-220 Skarżyn
ul. Główna 40 woj. pomorskie
NIP 592-700-04-490

Burmistrz
Janusz Kosecki

Legenda
linie rozgraniczające teren inwestycji
teren inwestycji położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 958 - w strefie A3

Legenda

 linie rozgraniczające teren inwestycji 335.143-1122
teren inwestycji położony w granicach obszaru
wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 958
- w strefie A3



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 2023 r. poz.977, ze zm.).

Wnioskodawca: Gmina Miejska Skórcz, w imieniu której działa Wojciech Wierzbowski z-ca Burmistrza

Przedmiot wniosku: Przebudowa, rozbudowa nadbudowa budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Skórczu.

Lokalizacja: działka nr 1021 przy ul. Gen. Józefa Hallera w m. Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Wniosek z dn. 17 maja 2024 r., zawierający:

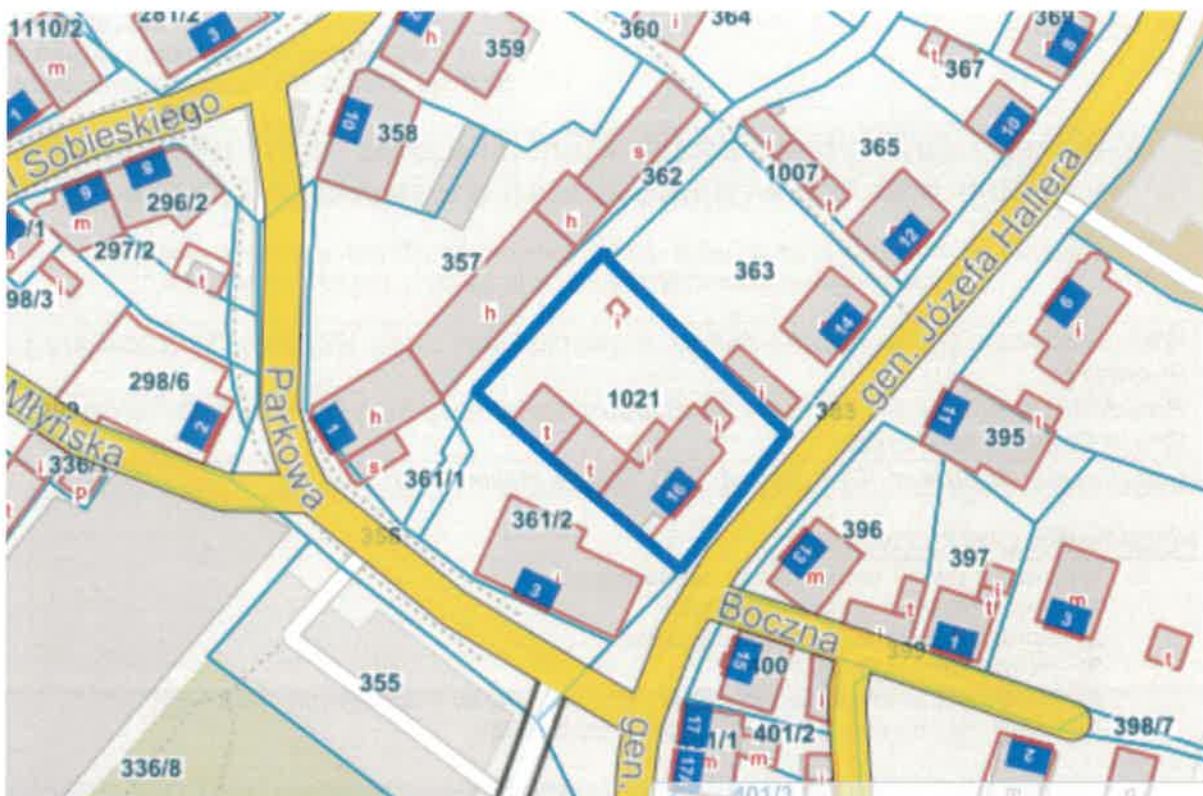
- 1) druk wniosku z opisem inwestycji
- 2) uproszczony wypis z rejestru gruntów
- 3) mapa ewidencyjna 1:2000
- 4) koncepcja zamierzenia- na mapie syt wys do celów projektowych skala 1:500
- 5) mapa d/c informacyjnych syt.- wys. w skali 1:500;

2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 977, ze zm.).
3. Ustawa z dn. 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -Dz.U. z 2023r. poz. 1688- przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023r.
4. **Archiwalny mpzp dla miasta Skórcza** – Uchwała Nr IX/70/93 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 11 stycznia 1993 r. w sprawie zatwierdzenia **miejscowego planu szczegółowego** zagospodarowania przestrzennego miasta Skórcza - Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 11 z dnia 18 maja 1993r poz. 61
5. **dec o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Skórcz** - to Dec Urzędu Woj. Wydz. Kultury i sztuki, L.dz. II/9113/1/79 z dnia 05.06.1979 r. - wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego pod nr 958 - wg dawnego rejestru nr 817 - zespół urbanistyczny miasta Skórcza w granicach i ze strefami ochrony wg zał. graficznego do decyzji
6. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skórcza**- uchwalone Uchwałą Nr XVI/113/2020 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 17 marca 2020 r.
7. 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)
8. 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.
9. Obowiązujące przepisy odrębne, w tym ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
10. Wydane dec wz w sąsiedztwie

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

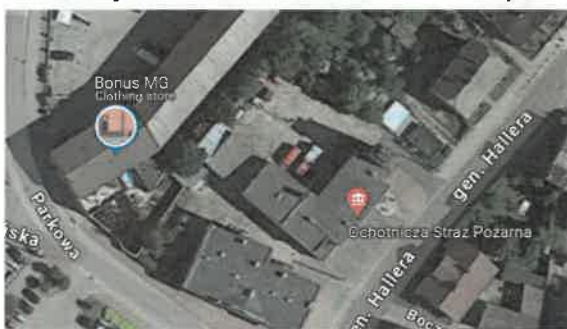
1. Opis działki, położenie terenu - Działka nr 1021 przy ul. Gen. Józefa Hallera to zabudowana działka usługowa z istniejącym budynkiem remizy OSP w Skórczu. To teren poza obszarami chronionymi przyrodniczo. Teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Skórcz, w strefie

2. Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowo-usługowa centralnej części miasta. Budynkom głównym towarzyszy zabudowa typu bud. gospodarcze czy garaże.



Lokalizacja dz. 1021 ul Hallera

<https://mskorc.e-mapa.net/>



B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

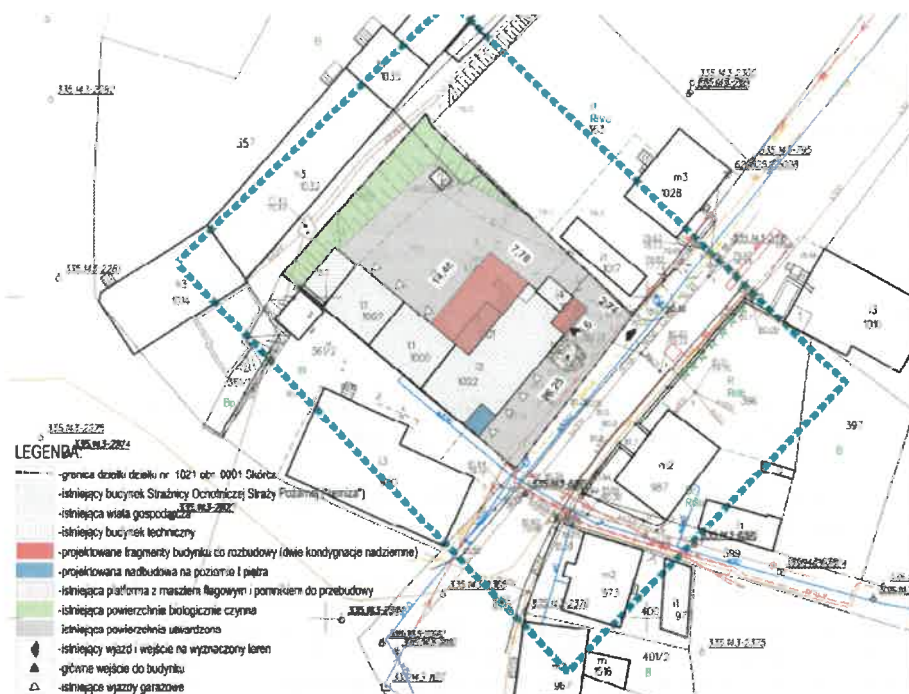
Wnioskodawca jest właścicielem terenu. Pow. zab. istn. 497m², proj. 101-120m². Pow. biologicznie czynna 180m² (ok. 12%) Teren inwestycji ma pow. 1448m². Inwestycja- przebudowa i rozbudowa oraz nadbudowa istniejącej remizy.

Dostęp bezpośredni do drogi publicznej ul Gen. J. Hallera, zjazd istniejący. Miejsca do parkowania w związku z zamierzeniem – nie przewiduje się dodatkowych miejsc. Infrastruktura – woda z sieci poprzez istn. przyłącze, ścieki – do kanalizacji sanitarnej poprzez istn. przyłącze, energia elektryczna – z istn. przyłącza, ciepło- instalacje pozyskujące energię cieplną z odnawialnych źródeł, środki łączności- z istniejących przyłączy

Parametry: budynek niemieszkalny;

B.4. Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
B.4.1. Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	26,26	-	28,60
B.4.2. Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m ²]	<input type="checkbox"/>	680	200	240
B.4.3. Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	2	2	2
B.4.4. Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m ²]	<input type="checkbox"/>	32	-	-
B.4.5. Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
B.4.6. Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	8,8	8,8	9
B.4.7. Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	4	4	6



wniosek – koncepcja graficzna zamierzenia

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): - własność wnioskodawcy

II. Stan formalno – prawny: Dla terenu objętego wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego miasta nie wydano dec wz / wydano Dec wz

III. Stan planistyczny

III.1. USTALENIA „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz” – plan przestał obowiązywać z upływem 2003 r.

III. 2. ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz” Studium uchwalone w 2020 r.

Teren objęty wnioskiem to wg Studium teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położony w strefie ochrony konserwatorskiej A3 wg decyzji o wpisie do rejestru zabytków (strefa restauracji urbanistycznej), która jest jednocześnie strefą ochrony archeologicznej w ewidencji zabytków. Na działce nie występują zabytki.



Lokalizacja działki objętej wnioskiem na tle Studium



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.*

Ze względu na rodzaj zamierzenia – obiekt uzupełniający program użytkowy zabudowanej działki jako wystarczający przyjęto obszar w odl. 50m od granic działki objętej wnioskiem.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie d/c informacyjnych w skali 1:500 - Załącznik nr 3 do decyzji - część graficzna analizy urb.- arch.

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

- 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;*

Spełnione są warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w analizowanym obszarze znajduje się zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa, budynkom głównym towarzyszy zabudowa typu garaże, bud. gospodarcze. Planowana rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istn. obiektu remizy OSP nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia/funkcji terenu. Zamierzenie związane jest ze wzbogaceniem programu użytkowego istniejącego budynku. Ze względu na indywidualny charakter nie ma uzasadnienia dla porównywania budynku z parametrami, gabarytami, forma architektoniczną sąsiedztwa.

II.Art.61 ust.1 pkt.2. (Dostęp do drogi publicznej)– działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Gen. J. Hallera, zjazd istniejący

Art.61 ust.1 pkt.3. (Uzbrojenie terenu) - warunek jest spełniony – istn. i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.

IV.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 z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Rozdział 2 Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Art. 10a. Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

E. WARUNKI WNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH (wymogi wynikające z art. .61 ust.1 pkt.5) - inwestycji nie sprzeciwiają się przepisy odrębne.

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).

Wymagania z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

Obszar wniosku położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Skórcza – nr wpisu wg rejestru woj. pom. nr 958, dawny nr wpisu z dn. 05 kwietnia 1979 r. nr 958 (nr dawnej ewid. woj. gdańskiego 816), ze strefami ochrony wg zał. graficznego do decyzji; w strefach tych ustanowiono rygory konserwatorskie, określone w legendzie do zał. graficznego stanowiącego integralną część ww decyzji, tj. określenia dot. ograniczeń dla nowej zabudowy). Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 18.12.2014 r. stwierdzono nieważność ustanowionych w decyzji z 1979 r. rygorów konserwatorskich. Jednakże nadal wpisany do rejestru zabytków jest układ urbanistyczny miasta Skórcza wraz z otoczeniem, Strefy A (1-3) określone w w/wym decyzji stanowią zabytek w rozumieniu ustawy, a strefa B (1-2) w w/wym decyzji otoczenie zabytku.

Wnioskowany teren znajduje się w granicach zabytku w strefie **A3 – restauracji urbanistycznej** (zabytek obszarowy – układ urbanistyczny) wpisanego do rejestru zabytków. Jest to **jednocześnie strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków.**

Zgodnie z art. 39, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Art. 39. 1. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

/.../

4. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych

Projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku (Powiatowym w Starogardzie gdańskim oraz WKZ w zakresie archeologii)

Wymagania z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725)

Inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 r. **prawo budowlane** – zgodnie z zasadą określoną w art. 28 ust. 1 pr. bud., roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 pr. bud. Wyjątek od powyższej zasady ustawodawca przewidział w art. 29 pr. bud., w którym wyliczono enumeratywnie roboty budowlane zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, przy czym część tych robót wymaga jedynie uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie art. 30 pr. bud. Ponieważ jednak wyjątek nie może być traktowany rozszerzająco, roboty budowlane wymienione w art. 29 pr. bud. tworzą katalog zamknięty. Oznacza to, że zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dotyczy wyłącznie tych robót, które zostały bezpośrednio wskazane przez ustawodawcę, nie zaś jeszcze innych, podobnych.

Zamierzenie wymaga pozwolenia na budowę, ze względu na położenie w granicach wpisu do rejestru zabytków wymagane uzyskanie pozwolenia na roboty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przepisy 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)

- wnioskowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub zgodna z decyzją o odstąpieniu od tych warunków.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 725)

Art. 9. [Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych]

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

2. Zgody na odstępstwo, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, udziela albo odmawia udzielenia, w drodze postanowienia, organ administracji

architektoniczno-budowlanej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Wg warunków techniczno-budowlanych:

§ 1. [Zakres rozporządzenia]

Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań [art. 5](#) i [6](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

§ 2. [Stosowanie przepisów rozporządzenia]

1. Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2.

2. **Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:**

1) budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m²,

2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², o których mowa w [art. 5 ust. 7 pkt 1-4](#) i [6](#) 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

- wymagania, o których mowa w § 1, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

/.../

4. Dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 206. [Ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego]

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.

6. warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony

zamierzenie budowlane nie znajdzie 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

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.

F: 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977, ze zm.), uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dn. 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023. Poz. 1688)

2. Zamierzenie inwestycyjne wymaga pozwolenia na budowę, a także wymaga uzyskania pozwolenia na roboty budowlane wydawanego przez wol. konserwatora zabytków oraz powinno być zgodne 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 z uzyskaną zgodą na odstąpienie od tych warunków.

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

- Rodzaj zabudowy: teren zabudowy usługowej
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku remizy OSP w Skórczu

WARUNKI ZABUDOWY Stosownie do treści przepisów Rozp. Min. Infr. z dn. 26.08.2003 r. 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.

- par. 4 ust. 1- obowiązująca linia nowej zabudowy- ze względu na uwarunkowania położenia oraz treść wniosku i indywidualny charakter inwestycji linia zabudowy od strony drogi publicznej ul. Gen. J. Hallera – jak dla bryły głównej w stanie istniejącym, zgodnie z załącznikiem graficznym ; uwzględnić należy wymagania warunków techniczno-budowlanych lub decyzji dot. zgody na odstąpienie od tych warunków

-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- ustala się zgodnie z wnioskiem ze względu na indywidualny charakter zamierzenia, łącznie wskaźnik nie większy jak 45% pow. terenu, pow. zab. do ok. 620 m²

- par. 6 szerokość elewacji frontowej – przyjmuje się zgodnie z wnioskiem ze względu na indywidualny charakter zamierzenia

- par. 7 – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – przyjmuje się zgodnie z wnioskiem ze względu na indywidualny charakter zamierzenia

- par. 8 geometria dachu (kąt 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* - przyjmuje się zgodnie z wnioskiem; ze względu na indywidualny charakter zamierzenia

- wielkość pow. biologicznie czynnej – przyjęto min 10% pow. terenu dz. 1021
- dojazd z dr. publicznej gminnej ul. gen. J. Hallera, jak w stanie istniejącym
- ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki – nie przewiduje się nowych miejsc

3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji **jest możliwe z uwagi na zgodność z przepisami odrębnymi.**

4. **Wymagane uzgodnienia:** Projekt decyzji wymaga uzgodnień: zarządcą drogi (można pominąć gdyż zarządcą jest organ wydający dec), z woj. konserwatorem zabytków (położenie w granicach wpisu do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków), właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 — Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:500

opracowała:

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

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

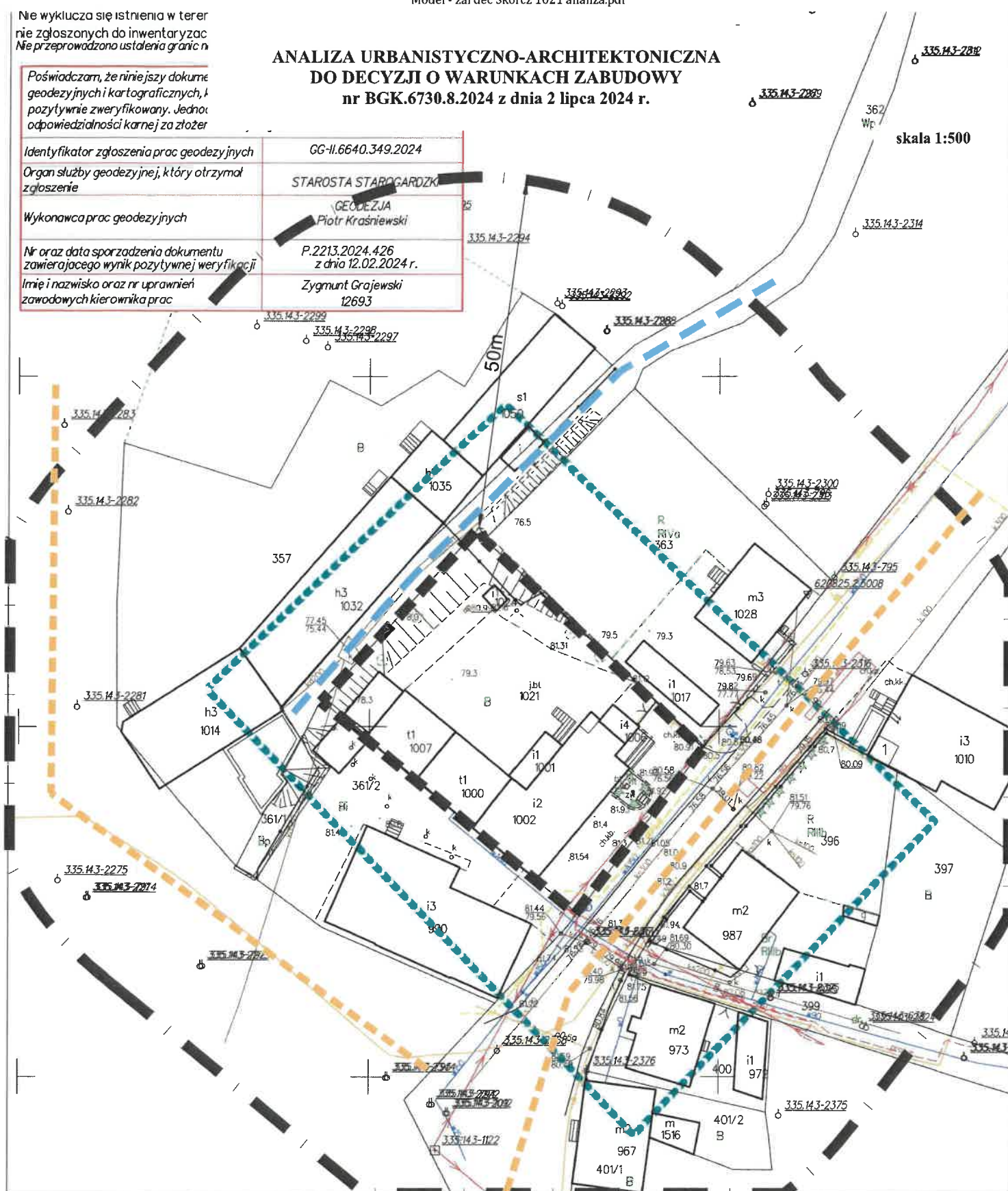
Starogard Gdański, dnia 24.05.2024 r.

Nie wyklucza się istnienia w terenach zgłoszonych do inwentaryzacji terenów, na których nie przeprowadzono ustalenia granic nieruchomości.




**ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
nr BGK.6730.8.2024 z dnia 2 lipca 2024 r.**

Poświadczam, że niniejszy dokument geodezyjnych i kartograficznych, jest pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie odpowiadaję za jego prawdziwość i odpowiedzialności karnej za złożenie

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	GG-II.6640.349.2024
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	STAROSTA STAROGARDZKI
Wykonawca prac geodezyjnych	GEODEZJA Piotr Krasniewski
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	P.2213.2024.426 z dnia 12.02.2024 r.
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Zygmunt Grajewski 12693

skala 1:500

Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
 obszar analizowany
 drogi publiczne - wojewódzka nr 231, gminne
 rzeka Szoryca

teren inwestycji położony w granicach obszaru
wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 958
- w strefie A3



