

DECYZJA
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4, ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 53, art. 54, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1589) oraz zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017r., poz. 1257 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Piotra Toczek, zam. Gdańsk**, z dnia 31.01.2018r. (data wpływu: dnia 31.01.2018r.), w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku rekreacji indywidualnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek o celach publicznych, opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci i młodzieży oraz budowa zbiornika i instalacji na gaz płynny**, na dz. nr 171 w Kamienickim Młynie, gmina Sierakowice,

ustala się,
na rzecz Pana Piotra Toczek

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego
na działce nr 171, położonej w Kamienickim Młynie, gmina Sierakowice.

1. Rodzaj inwestycji:

Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku rekreacji indywidualnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek o celach publicznych, opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci i młodzieży oraz budowa zbiornika i instalacji na gaz płynny.

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Zabudowa usługowa.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej (dz. nr 33/16) oraz w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
/linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, wykuszy, części podziemnych obiektów budowlanych, sieci infrastruktury technicznej/.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 0,028;
- 3) Udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 60%;
- 4) Szerokość elewacji frontowej: 11m z tolerancją do 20%;

- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 11m (2 kondygnacje i poddasze użytkowe). Dopuszcza się podpiwniczenie;
/wysokość mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy/;
- 6) Geometria dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni;
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu: jak w stanie istniejącym;
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Występują obszarowe formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.), tj.: Kaszubski Park Krajobrazowy, na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Pom. z 2011r. Nr 66, poz. 1462 z późn. zm.).
- 2) W granicach działki występują deniwelacje terenu. Przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej gminnej nr 152152G (dz. nr 33/16) poprzez teren drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 55/2);
- 2) Miejsca postojowe: należy zapewnić w granicach działki nie mniej niż 10 miejsc postojowych;
- 3) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w energię cieplną: z niskoemisyjnych źródeł;
- 6) Zaopatrzenie w gaz: ze zbiornika na gaz płynny;
- 7) Odprowadzenie wód opadowych: w granicach terenu objętego decyzją, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) Odprowadzenie ścieków: do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) Gospodarowanie odpadami komunalnymi: składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach na terenie działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesów osób trzecich w szczególności winna uwzględniać art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.).

Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmuje w szczególności:

1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
2. Ochronę przed pozbawieniem:
 - a) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - b) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
3. Ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
4. Ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleb.

5. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić:

- a) dla planowanych przebiegów przyłączy instalacyjnych należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez teren, których będą one prowadzone. Przejścia w drogach gminnych uzgodnić z zarządcą drogi;
- b) wnioskowana inwestycja nie może powodować utrudniania w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości, jak również nie może pogorszyć stanu technicznego tych nieruchomości;
- c) należy uzgodnić warunki ewentualnego zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenu.

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

9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z:

- Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017r., poz. 519 ze zm.);
- Ustawą z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.);
- Innymi aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

UWAGA:

1. *Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
2. *Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający pozwolenie na budowę, zatem niespełnienie któregokolwiek z nich skutkuje decyzją o odmowie wydania pozwolenia na budowę.*

UZASADNIENIE

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest planu miejscowego, a więc w myśl art. 4 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przygotowanej zgodnie z art. 61.

Planowane przedsięwzięcie, w ocenie tut. organu, nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz jest możliwe do realizacji na warunkach określonych w niniejszej decyzji.

W wyniku przeprowadzonej wizji terenowej oraz analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizowanym stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,

- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

- 1) Starostę Kartuskiego - Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska - w zakresie ochrony gruntów rolnych, organ nie zajął stanowiska w terminie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji traktuje się jako uzgodniony, pismo znak R.6123.354.2018.EM z dnia 21.03.2018r.
- 2) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, organ nie zajął stanowiska w terminie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji traktuje się jako uzgodniony, pismo RDOŚ-Gd-WZP.612.86.41,42.2018.JM z dnia 16.03.2018r.
- 3) Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku - w zakresie ochrony melioracji wodnych, organ nie zajął stanowiska w terminie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji traktuje się jako uzgodniony.

Analizę i projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725).

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14.06.1960 r. (Dz.U. z 2017r., poz. 1257 z późn. Zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Sierakowice, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162, 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Załącznik graficzny kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i terenów sąsiednich wraz z wynikami.
3. Załącznik nr 3 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z wykazem załączonym do akt sprawy.
2. a/a.

Projekt decyzji przygotowała:

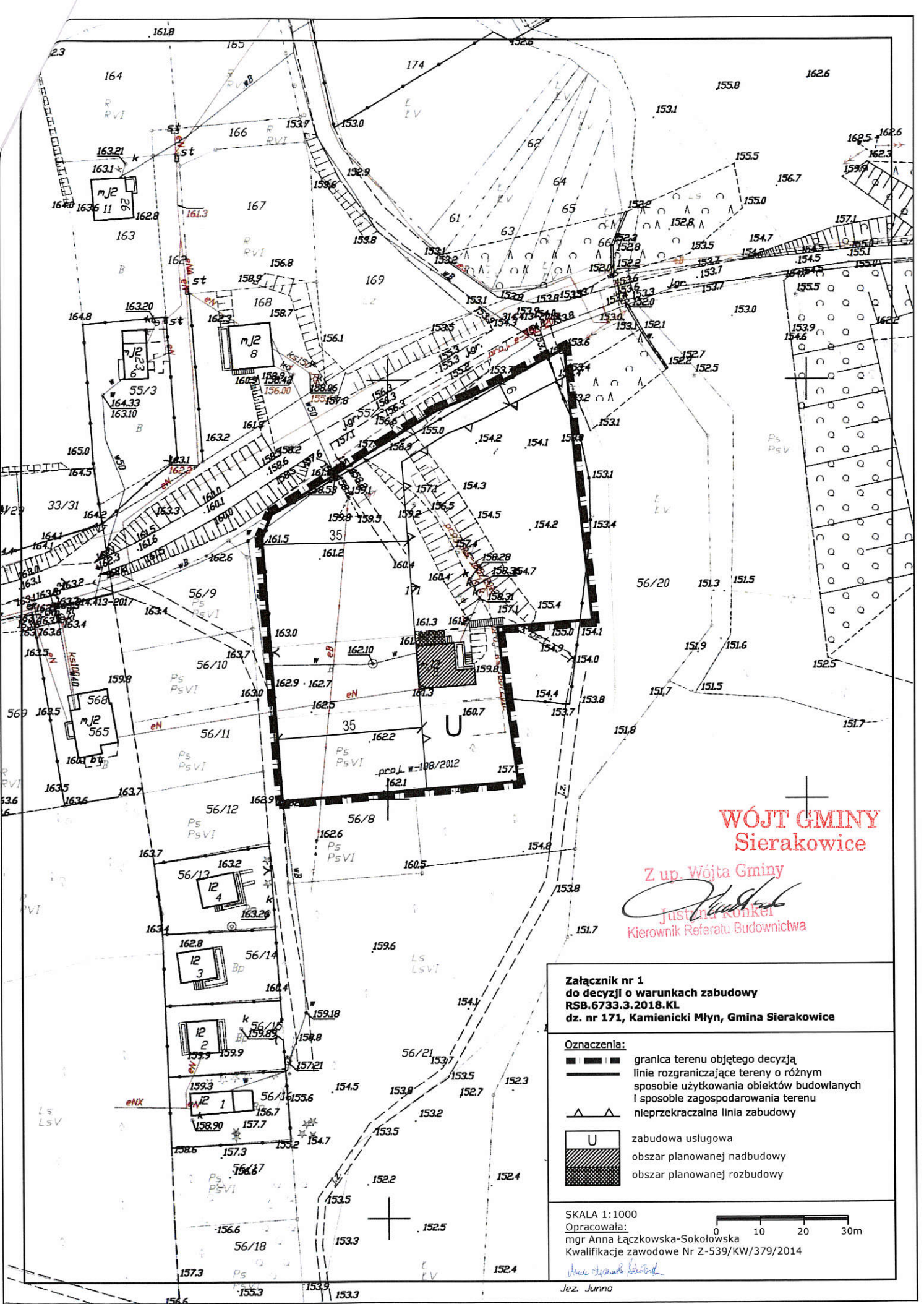
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska

kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014



Z up. Wójta Gminy
Justyna Konkel
Justyna Konkel
Kierownik Referatu Budownictwa

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ **W KWOCIE 107,00 ZŁ** DNIA 31.01.2018r. NA PODSTAWIE CZĘŚCI I UST. 8 ZAŁĄCZNIKA DO USTAWY O OPŁACIE SKARBOWEJ Z DNIA 16 LISTOPADA 2006r. (DZ. U. Z 2016, POZ. 1827 ZE ZM.).









WÓJT GMINY
Sierakowice

Z up. Wójta Gminy

Justyna Konker
Kierownik Referatu Budownictwa

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
RSB.6733.3.2018.KL
dz. nr 171, Kamienicki Młyn, Gmina Sierakowice

- Oznaczenia:**
-  granica terenu objętego decyzją
 -  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obiektów budowlanych i sposobie zagospodarowania terenu
 -  nieprzekraczalna linia zabudowy
 -  zabudowa usługowa
 -  obszar planowanej nadbudowy
 -  obszar planowanej rozbudowy

SKALA 1:1000
Opracowała:
mgr Anna Łączkowska-Sokolowska
Kwalifikacje zawodowe Nr Z-539/KW/379/2014



Anna Łączkowska-Sokolowska
Jez. Junno

Załącznik Nr 2
do decyzji RSB.6733.3.2018.KL
z dnia 6 kwietnia 2018 roku

Z up. Wójta Gminy

Justyna Konkel
Kierownik Referatu Budownictwa

ANALIZA OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSEM I TERENÓW SĄSIEDNICH WRAZ Z WYNIKAMI

zgodnie z 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588) w myśl art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.).

Wnioskodawca: Piotr Toczek, zam. Gdańsk;

Rodzaj inwestycji: Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku rekreacji indywidualnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek o celach publicznych, opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci i młodzieży oraz budowa zbiornika i instalacji na gaz płynny;

Adres inwestycji: działka nr 171, Kamienicki Młyn, gmina Sierakowice.

Analizę stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania obszaru analizowanego dokonano na podstawie wizji w terenie, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

I. Granice obszaru analizowanego

Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi ok. 84m.

Do analizy przyjęto obszar wokół działki objętej wnioskiem o szerokości 252m (zgodnie z obowiązującymi przepisami). Obszar poddany analizie oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 linią przerywaną koloru czarnego.

II. Stan faktyczny i prawny, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Lokalizacja: działka nr 171, położona w Kamienickim Młynie, gmina Sierakowice;

Własność: prywatna;

Stan istniejący: teren zabudowany (zabudowa rekreacji indywidualnej).

III. Analiza możliwości spełnienia łącznie niżej opisanych przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **Art. 61 ust. 1 pkt 1)** – przedmiotowa inwestycja spełnia warunki art. 61 ust.1 pkt 1 o treści: „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”.
Inwestor planuje inwestycję polegającą na rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku rekreacji indywidualnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek o celach publicznych - opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci i młodzieży. W obszarze analizowanym dominującymi funkcjami są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sierakowice uchwalonego uchwałą nr

XXXIII/384/17 z dnia 30.06.2017r. wnioskowana działka znajduje się w rejonie oznaczonym symbolem cyfrowym 6.1, na którym postuluje się przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, usług turystyki oraz zabudowy usługowej (usług podstawowych). Wnioskowana inwestycja, będąc uzupełnieniem dla istniejącej zabudowy, wpisuje się w wizję rozwoju przestrzennego Gminy Sierakowice oraz w charakter zabudowy obszaru analizowanego. **Warunek uznaje się za spełniony.**

- **Art. 61 ust. 1 pkt 2)** - nieruchomość objęta inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 152152G (dz. nr 33/16) poprzez teren drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 55/2). **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 3)** - wnioskowana nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz elektroenergetycznej. Zgodnie z pismem PWIK sp. z o.o. w Sierakowicach, dołączonym do wniosku, zapewnia się dopływ wody na cele socjalne. Z uwagi na brak sieci kanalizacji sanitarnej nie można wydać zapewnienia na odprowadzenie ścieków. Inwestor planuje wobec tego odprowadzanie ścieków do istniejącego szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne. Zgodnie z pismem ENERGA Operator dołączonym do wniosku nie ma technicznych przeciwwskazań na zapewnienie dostawy energii do działki. Uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 4)** - działka nr 171 objęta decyzją o powierzchni 0,5800ha obejmuje, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, użytki: PsVI oraz B. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2017r. poz. 1161) nie jest wymagana zgoda Ministra na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze w procedurze planu miejscowego albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu użytków z produkcji rolnej, dla gruntów, o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2017r. poz. 1161). **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 5)** - zgodność z przepisami odrębnymi.
 - 1) w granicach terenu objętego wnioskiem:
 - nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.);
 - nie występują obiektowe formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.);
 - występują obszarowe formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.), tj.: Kaszubski Park Krajobrazowy, na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Pom. z 2011r. Nr 66, poz. 1462 z późn. zm.);
 - nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.);
 - nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20.07.2017r. prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 z późn. zm.);
 - nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
 - W granicach działki występują deniwelacje terenu. Przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne;

- 2) planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych w tym w szczególności:
- Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017r. poz. 1332 z późn. zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.);
 - Ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.);
 - Ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.);
- i innych.

Planowaną inwestycję uznaje się za zgodną z przepisami odrębnymi. Warunek uznaje się za spełniony.

Teren nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych ani samorządowych celu publicznego - **decyzja nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą i Marszałkiem Województwa w zakresie zadań rządowych i samorządowych.**

IV. Ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy w oparciu o sąsiedztwo na obszarze objętym analizą

Wskaźniki dla nowej zabudowy ustalone w wyniku analizy określono biorąc pod uwagę charakter zabudowy w obszarze analizowanym. W nawiązaniu do istniejącej zabudowy należy ustalić w zakresie urbanistyki i architektury następujące parametry:

Funkcja

Na obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa zagrodowa, tereny rolnicze, lasy oraz wody powierzchniowe śródlądowe i wody płynące. Inwestor planuje inwestycję polegającą na rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku rekreacji indywidualnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek o celach publicznych - opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci i młodzieży. W obszarze analizowanym dominującymi funkcjami są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sierakowice uchwalonego uchwałą nr XXXIII/384/17 z dnia 30.06.2017r. wnioskowana działka znajduje się w rejonie oznaczonym symbolem cyfrowym 6.1, na którym postuluje się przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, usług turystyki oraz zabudowy usługowej (usług podstawowych). Wnioskowana inwestycja wpisuje się w wizję rozwoju przestrzennego Gminy Sierakowice oraz w charakter zabudowy obszaru analizowanego.

WYNIK ANALIZY: Projektowana inwestycja o funkcji usługowej tj. budynek o funkcji opiekuńczo-wychowawczej, stanowi uzupełnienie dla istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy.

Linie zabudowy

Budynki w obszarze analizowanym zlokalizowane są w odległości od ok. 6m do ok. 29m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej (dz. nr 33/16) oraz drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 55/2). Planowana inwestycja zakłada rozbudowę przeszklonej klatki schodowej w kierunku północnym. W najbliższym sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji nie wykreowała się dotąd jednolita linia zabudowy. Ponadto wnioskowana działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie lasu.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej (dz. nr 33/16). Ponadto proponuje się zachowanie istniejącej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej (dz. nr 56/21), w odległości ok. 35m, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu

Na analizowanym obszarze wielkość powierzchni zabudowy na działkach w sąsiedztwie (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) wynosi:

- dz. nr 168 ok. 0,11;

- dz. nr 56/13 ok. 0,12;
- dz. nr 56/14 ok. 0,15;
- dz. nr 568 ok. 0,15;
- dz. nr 570 ok. 0,14;
- dz. nr 33/25 ok. 0,09.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy na ww. działkach wynosi ok. 0,13. Inwestor wnosi o wskaźnik powierzchni zabudowy ok. 0,028 (istniejący budynek o powierzchni zabudowy 139,83m² - wg wniosku inwestora - oraz planowana rozbudowa o powierzchni 17,5m² w stosunku do działki o pow. 5800m²). Jest to wartość zdecydowanie odbiegająca od średniej, jak i od wszystkich analizowanych wartości. Wynika to z dużej powierzchni wnioskowanej działki. W obszarze analizowanym występują budynki o zbliżonej powierzchni zabudowy (dz. nr 568 oraz 570).

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie wielkości powierzchni zabudowy na nie więcej niż 0,028.

Szerokość elewacji frontowej

Szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w sąsiedztwie wynosi:

- dz. nr 168 ok. 11m;
- dz. nr 56/13 ok. 7m;
- dz. nr 56/14 ok. 8m;
- dz. nr 568 ok. 11m;
- dz. nr 570 ok. 15m;
- dz. nr 33/25 ok. 13,5m.

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków na ww. działkach wynosi ok. 10m. Inwestor, zgodnie z koncepcją wnioskuje o szerokość elewacji frontowej do ok. 13m. Jest to wartość odbiegająca od średniej, aczkolwiek występująca w obszarze analizowanym (dz. nr 33/25). Zgodnie z § 6 ust.1 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) „szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%”.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie szerokości elewacji frontowej budynku na 11m z tolerancją do 20%.

Wysokość kalenicy

Na analizowanym obszarze budynki posiadają wysokość ok. 8-10m. Inwestor planuje nadbudowę istniejącego budynku o jedną kondygnację nadziemną do wysokości 11,5m oraz rozbudowę budynku (przeszklona klatka schodowa) do wysokości 11m.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie wysokości kalenicy rozbudowy i nadbudowy budynku na nie więcej niż 11m, zgodnie z wynikiem analizy.

Geometria dachu

Na analizowanym obszarze dominują charakterystyczne dla zabudowy regionalnej Kaszub symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych ok. 30-45 stopni. W związku z planowaną rozbudową, a także nadbudową budynku inwestor planuje zmianę konstrukcji dachu i wnioskuje o dach dwuspadowy niesymetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni.

WYNIK ANALIZY: Dla planowanej inwestycji proponuje się ustalenie dachu symetrycznego dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni, skierowanego główną kalenicą jak w stanie istniejącym.

V. Wnioski

W wyniku analizy obszaru obejmującego posesje sąsiadujące z wnioskowaną inwestycją stwierdza się, że istniejące zainwestowanie terenów sąsiednich jest wystarczające do określenia wymagań dotyczących nowej

zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech, wskaźników, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz linii zabudowy. Stwierdza się, że inwestycja jest możliwa do realizacji wg ustaleń i warunków wynikających z powyższej analizy.

Analizę przygotowała:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska

kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

Dokumentacja fotograficzna obszaru analizowanego
do załącznika nr 2
decyzji RSB.6733.3.2018.KL



Fot.1 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz.
nr 33/25.



Fot.2 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz.
nr 572.



Fot.3 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz.
nr 570.



Fot.4 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz.
nr 569.



Fot.5 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz.
nr 573.



Fot.6 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz.
nr 168.

Anna Szczerba-Silwarska

