

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 63<sup>1</sup> ust. 2, art. 64 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164, 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 Witolda Keller**, (data wpływu: dnia 12.09.2017r.), wznowionego na wniosek pismem z dnia 17.05.2018 (data wpływu: 17.05.2018r.), uzupełnionego pismami z dnia 12.06.2018r. (data wpływu: 12.06.2018r.) oraz 13.06.2018r. (data wpływu: 13.06.2018r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **9 budynków rekreacji indywidualnej**, na części działki nr 505/21, w Załakowie, gmina Sierakowice,

**ustala się,**  
**na rzecz Pana Witolda Keller**

**warunki zabudowy**  
**na części działki nr 505/21,**  
**położonej w Załakowie, gmina Sierakowice.**

**1. Rodzaj inwestycji:**

**Budowa 9 budynków rekreacji indywidualnej wolnostojących.**

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

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

Zabudowa rekreacji indywidualnej.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

1) Linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 6m od drogi wewnętrznej na dz. nr 508, 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/.*

Dopuszcza się lokalizację: tarasów, balkonów, niezabudowanych schodów, filarów, zadaszeń nad wejściami, poza wyznaczoną linię zabudowy, za zgodą zarządcy drogi;

2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu ML: nie więcej niż 0,16 (w tym na jeden budynek rekreacji indywidualnej powierzchnia zabudowy nie większa niż 78m<sup>2</sup>);

3) Udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 60%;

- 4) Szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 12m;
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,5m (parter i poddasze użytkowe);  
/wysokość mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy;/ poziom posadowienia posadzki parteru nie więcej niż 0,5m;
- 6) Geometria dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45 stopni;
  - b) kierunek głównej kalenicy dachów: równoległe do linii A-B lub równoległe do linii C-D, wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1;
  - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, 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.). Zgodnie 3 pkt 7 zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących [...]. Projektowana inwestycja będzie zlokalizowana w całości poza granicą 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych oraz cieków powierzchniowych występujących w obszarze analizowanym. Powierzchnia przekształcona inwestycji będzie mniejsza niż 0,5ha.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Nie występują obszary i obiekty 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.).

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

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej wojewódzkiej nr 214 (dz. nr 488 - wł. prywatna), poprzez teren drogi wewnętrznej na dz. nr 503/2 (wł. wnioskodawcy) oraz dz. nr 508 (wł. Skarbu Państwa);
- 2) Miejsca postojowe: należy zapewnić w granicach działki nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą: z niskoemisyjnych źródeł;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych: w granicach terenu objętego decyzją, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) 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 2018r., poz. 1202 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 2018r., poz. 1202 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 2018 r. poz. 799 z późn. 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.6123.961.2018.EM z dnia 28.06.2018r.
- 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. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji traktuje się jako uzgodniony, pismo znak RDOŚ-Gd-WZP.612.86.103,104,105,106,107,108.2018.JM z dnia 23.07.2018r.
- 3) Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Zarząd Zlewni 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.
- 4) Regionalną Dyрекcyję Lasów Państwowych - w zakresie ochrony użytków leśnych, postanowienie znak ZS.224.3.203.2018.APN z dnia 28.06.2018r.

Analizę i projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. 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 i 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

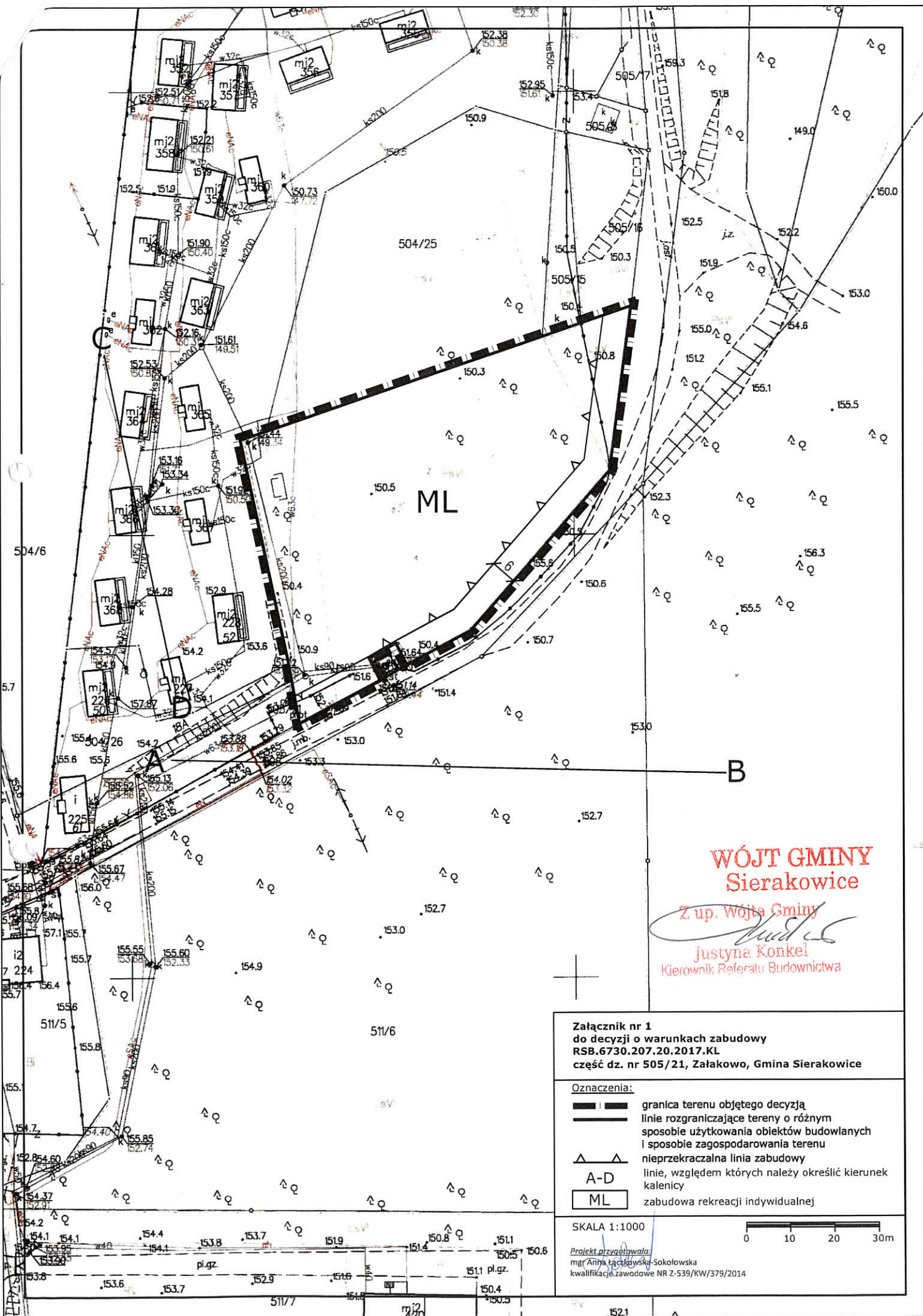
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014



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

*Strony w całości*      *06.09.2018*      *Folla*

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ **W KWOCIE 107,00 ZŁ** DNIA 12.09.2017r.. NA PODSTAWIE CZĘŚCI I UST. 8 ZAŁĄCZNIKA DO USTAWY O OPŁACIE SKARBOWEJ Z DNIA 16 LISTOPADA 2006r. (DZ. U. Z 2018, POZ. 11044 ze późn. zm.).



**WÓJT GMINY  
Sierakowice**






Z up. Wójta Gminy

*Justyna Konkul*

**Justyna Konkul**  
Kierownik Referatu Budownictwa

**Załącznik nr 1**  
do decyzji o warunkach zabudowy  
RSB.6730.207.20.2017.KL  
część dz. nr 505/21, Załakowo, Gmina Sierakowice

**Oznaczenia:**

-  granica terenu objętego decyzją
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obiektów budowlanych i sposobie zagospodarowania terenu
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linie, względem których należy określić kierunek kalenic
-  zabudowa rekreacji indywidualnej

SKALA 1:1000



*Projekt przygotowała:*  
mgr Anna Łączkowska-Sokotowska  
kwalifikacja zawodowa NR Z-539/KW/379/2014

Z up. Wójta Gminy

Justyna Konkel  
Kierownik Referatu Budownictwa

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU objętego wnioskiem 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. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.).

Wnioskodawcy: Witold Keller;

Rodzaj inwestycji: Budowa 9 budynków rekreacji indywidualnej;

Adres inwestycji: część działki nr 505/21, Załakowo, 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. 199m.

Do analizy przyjęto obszar wokół działki objętej wnioskiem o szerokości ok. 330-597m. 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: część działki nr 505/21, położona w Załakowie, gmina Sierakowice;

Własność: prywatna;

Stan istniejący: teren niezabudowany.

**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 budowie 9 budynków rekreacji indywidualnej. Obszar analizowany charakteryzuje się wysoką intensyfikacją zabudowy rekreacji indywidualnej. Projektowana inwestycja ma nawiązywać specyfiką do budynków zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie. Zachodzi zatem możliwość określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy. **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 2)** – nieruchomość objęta inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 214 (dz. nr 488 – wł. prywatna), poprzez teren drogi wewnętrznej na dz. nr 503/2 (wł. wnioskodawcy) oraz dz. nr 508 (wł. Skarbu Państwa). **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 3)** – Zgodnie z pismem ENERGA Operator, nie ma technicznych przeciwwskazań do realizacji wnioskowanego zamierzenia. Inwestor załączył do wniosku warunki techniczne na podłączenie do

sieci wodociągowej wnioskowanej działki oraz protokół odbioru przyłącza kanalizacyjnego. Inwestor planuje pobór wody z istniejącego wodociągu, natomiast odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. **Warunek uznaje się za spełniony.**

- **Art. 61 ust. 1 pkt 4)** - Działka nr 505/21, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, ma powierzchnię 0,5165ha i stanowi użytki PsVI oraz LsVI. Inwestor, zgodnie z wnioskiem, planuje realizację inwestycji na części działki o powierzchni 0,4395ha, stanowiącej użytki PsVI oraz LsVI. Teren inwestycji według nieobowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/42/90 Gminnej Rady Narodowej w Sierakowicach, z dnia 30 kwietnia 1990r. (Dz. Urz. Województwa Gdańskiego Nr 16 poz. 131), który z dniem 31 grudnia 2003r. utracił ważność, znajduje się w obszarze, na którym doszło do zmiany przeznaczenia użytków leśnych na cele usługowe. Nie jest zatem wymagana zgoda Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu użytków z produkcji leśnej oraz 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 obszary i obiekty 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.). Teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, 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.). Zgodnie 3 pkt 7 zakazuje się *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących [...].* Projektowana inwestycja będzie zlokalizowana w całości poza granicą 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych oraz cieków powierzchniowych występujących w obszarze analizowanym. Powierzchnia przekształcona inwestycji będzie mniejsza niż 0,5ha.
- 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;

2) planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych w tym w szczególności:

- Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018r., poz. 1202 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 2018 r. poz. 799 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 usługowa, zabudowa zagrodowa, a także tereny rolnicze, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe i wody płynące. Projektowana inwestycja polega na budowie budynków rekreacji indywidualnej.

WYNIK ANALIZY: Planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy rekreacji indywidualnej.

##### Linie zabudowy

Budynki rekreacji indywidualnej zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie projektowanej inwestycji charakteryzują się niejednorodną linią zabudowy. Inwestor, zgodnie z koncepcją, planuje realizację inwestycji w odległości ok. 6m od drogi wewnętrznej na dz. nr 508. W najbliższym sąsiedztwie nie wykreowała się linia zabudowy, względem której można by określić przedłużenie linii zabudowy.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości 6m od drogi wewnętrznej na dz. nr 508, 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

Najbliższe sąsiedztwo wnioskowanej inwestycji charakteryzuje się wysoką intensywnością zabudowy rekreacji indywidualnej. Zgodnie z wnioskiem, na dz. nr 505/24, zlokalizowano 60 budynków letniskowych o powierzchni zabudowy 65m<sup>2</sup>. Zgodnie z mapą zasadniczą, budynki rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie posiadają powierzchnię zabudowy od ok. 40m<sup>2</sup> do ok. 70m<sup>2</sup>. Zgodnie z wnioskiem, Inwestor planuje budowę budynków o powierzchni zabudowy do 78m<sup>2</sup> każdy. W związku z tym wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie objętym inwestycją wyniesie ok. 0,16 (9 budynków rekreacji indywidualnej o łącznej powierzchni zabudowy maks. 702m<sup>2</sup> – na terenie ML o powierzchni ok. 4395m<sup>2</sup>). Z uwagi na charakter najbliższego sąsiedztwa, planowana inwestycja nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na nie więcej niż 0,212 (w tym na jeden budynek rekreacji indywidualnej powierzchnia zabudowy nie większa niż 78m<sup>2</sup>), zgodnie z wnioskiem inwestora.

##### Szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej budynków rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie wynosi od ok. 5-12m. Inwestor, zgodnie z wnioskiem, wnioskuje o szerokość elewacji frontowej 10m z tolerancją do 20%, tj. maksymalną możliwą wartość 12m. W obszarze analizowanym występują budynki z taką wartością, w związku z czym inwestycja będzie nawiązywać do zabudowy z obszaru analizowanego i nie wpłynie negatywnie na kształtowanie zabudowy w okolicy. 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%”. Zgodnie z 6 ust.2 ww. rozporządzenia „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w 3 ust. 1”.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie szerokości elewacji frontowej dla projektowych budynków rekreacji indywidualnej na nie więcej niż 12m, zgodnie z najwyższą wartością.

##### Wysokość kalenicy

Budynki rekreacji indywidualnej zlokalizowane w sąsiedztwie mają wysokość ok. 6-7m. Inwestor, zgodnie z wnioskiem, planuje budowę budynków o wysokości 6,5m. Jest to zatem wysokość nieodbiegająca od wartości w najbliższym sąsiedztwie terenu objętego decyzją.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie wysokości kalenicy budynków rekreacji indywidualnej na nie więcej niż 6,5m, zgodnie z wnioskiem.

#### Geometria dachu

Budynki rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie posiadają symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45 stopni. Nawiązując do sąsiedztwa, inwestor planuje realizację zamierzenia z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 45 stopni.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45 stopni, skierowanych główną kalenicą równolegle do linii A-B lub równolegle do linii C-D, wyznaczonych na załączniku nr 1.

#### **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.6730.207.20.2017.KL



Fot.1 Widok na teren inwestycji.



Fot.2 Zabudowa rekreacji indywidualnej w bezpośrednim sąsiedztwie.

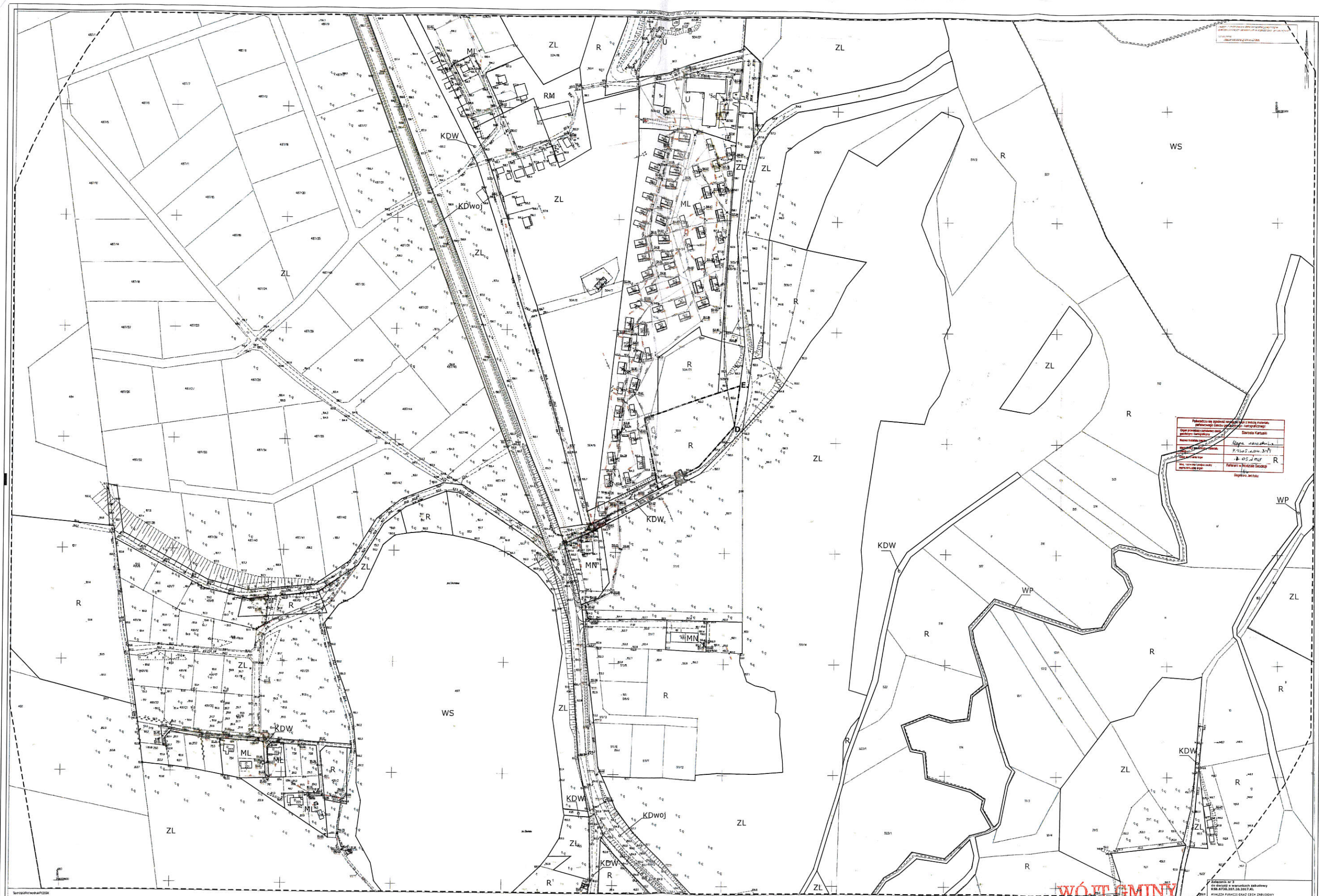


Fot.3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na granicy wnioskowanej działki i dz. nr 54/6.



Fot. 4. Zabudowa rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie.

Projekt przygotowała:  
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska  
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014



Plan miasta w skali 1:1000	
Opis planu	Stwierdzono
Wzrost planu	1:1000
Wzrost planu	1:1000
Wzrost planu	1:1000
Wzrost planu	1:1000
Wzrost planu	1:1000

**WÓJTA GMINY**  
**Sierakowice**  
 Z up. Wójta Gminy  
*Justyna Konkol*  
 Kierownik Referatu Budownictwa

Skala 1:1000

—	Linia granicy administracyjnej
—	Linia granicy terenów objętych decyzją
—	Linia rozgraniczenia terenów w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i sposobie zagospodarowania terenu
A-E	Linie granic
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
ML	zabudowa rekreacyjno-indywidualna
U	zabudowa usługowa
RM	zabudowa usługowa
R	tereny rekreacji
ZL	tereny zielone
WS	tereny zielone
WP	tereny zielone
KDW	tereny zielone
KDWoj	tereny zielone