

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 63 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 **MIERNIK S.C. K. KĄKOL A. PAPKA**, z dnia 12.10.2016r. (data wpływu: dnia 12.10.2016r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych**, na dz. nr 24/9, w Szopie, gmina Sierakowice,

ustala się,
na rzecz **MIERNIK S.C. K. KĄKOL A. PAPKA**

warunki zabudowy
na działce nr 24/9, położonej w Szopie, gmina Sierakowice.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem garaży wbudowanych w bryły budynków lub dobudowanych do brył budynków.

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

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga wewnętrzna (poszerzenie), tereny rolnicze.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 203) oraz jej poszerzenia, a także w odległości 6m od projektowanej drogi wewnętrznej na wnioskowanej działce, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.
/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 powierzchni terenów MN: nie więcej niż 0,15 (w tym każdy budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 150m²);
- 3) Udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 65%;
- 4) Szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 17m;

- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5m (parter i poddasze użytkowe). Dopuszcza się podpiwniczenie; /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 mieszkalnych z garażami: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30–45 stopni. Dopuszcza się symetryczny dach wielospadowy.
 - b) kierunek głównej kalenicy dachów: równoległe do granicy z działką nr 24/7;
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.
- 7) Powierzchnia przekształcona: mniej niż 0,5ha.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Teren objęty wnioskiem 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.). Ponadto, działka położona jest w obszarze specjalnej ochrony Natura 2000: „Lasy Mirachowskie” PLB 220008, gdzie obowiązują przepisy odrębne. Powierzchnia przekształcona terenu inwestycji będzie mniejsza niż 0,5 ha;
- 2) Na działce występują deniwelacje terenu, w związku z czym należy przeprowadzić badania geotechniczne.

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 gminnej nr 152033G (dz. nr 19) poprzez teren drogi wewnętrznej gminnej na dz. nr 203;
- 2) Miejsca postojowe: należy zapewnić w granicach działki nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;
- 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 szczelnego bezodpływowego zbiornika do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 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 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 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

Na podstawie wniosku z dnia 12.10.2016r. (data wpływu: 12.10.2016r.) MIERNIK K. KAŃKOL, A PAPKA., wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na dz. nr 24/9, położonej w miejscowości Szopa, obręb Szopa, gmina Sierakowice.

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.

Postanowieniem nr RSB.6730.209.6.2016.WL z dnia 5 kwietnia 2017 roku zawieszono z urzędu przedmiotowe postępowanie z uwagi na brak możliwości ustalenia stron postępowania w niniejszej sprawie. Jednakże w związku z tym, że ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, postanowieniem nr RSB.6730.209.8.2016.WL z dnia 11 czerwca 2018 roku podjęto zawieszony postępowanie administracyjne.

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.6123.1252.2018.EM z dnia 28.08.2018r.,
- 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.612.86.123-131.2018.JM z dnia 27.08.2018r.,
- 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.

Pismem znak RSB.6730.209.2016.WL z dnia 05.09.2018r., zgodnie z art. 10 K.p.a., strony zostały zawiadomione o zbliżającym się zakończeniu prowadzonego postępowania oraz o możliwości zapoznania się z zgromadzonym materiałem dowodowym, a także o możliwości wypowiedzenia się do jego treści. Żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

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

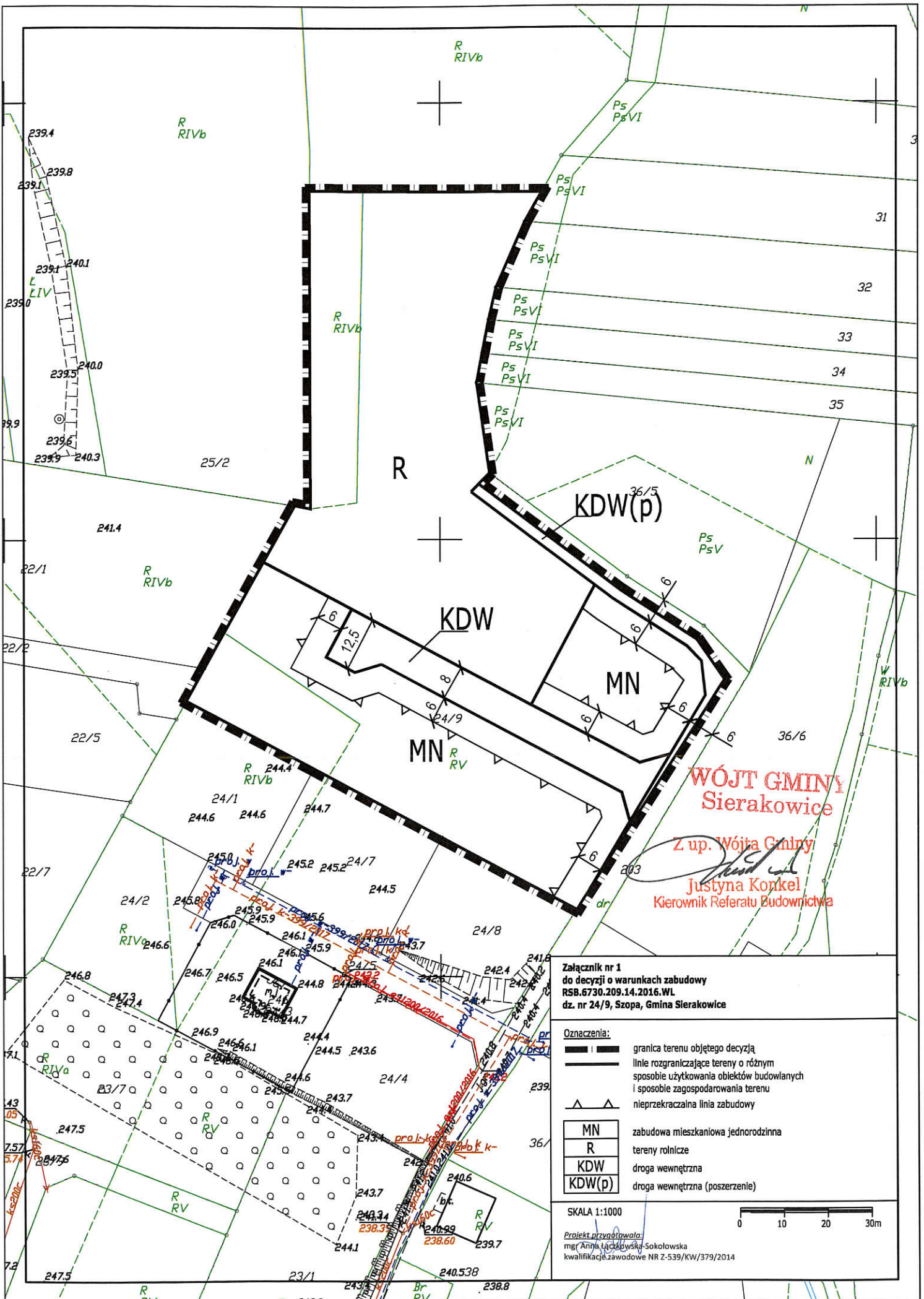
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014



Z up. Wójta Gminy

Justyna Kruk
Kierownik Referatu Budownictwa

NINIEJSZA DECYZJA NIE PODLEGA OPŁACIE SKARBOWEJ NA PODSTAWIE ART. 2 UST. 1 PKT. 2 USTAWY Z DNIA 16 LISTOPADA 2006r. O OPŁACIE SKARBOWEJ (DZ. U. z 2018r., poz. 1044 ze zm.).



WÓJT GMINY Sierakowice

Z up. Wójta Gminy

Justyna Konkel

Kierownik Referatu Budownictwa

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
RSB.6730.209.14.2016.WL
dz. nr 24/9, Szopa, Gmina Sierakowice

Oznaczenia:

	granica terenu objętego decyzją
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obiektów budowlanych i sposobie zagospodarowania terenu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	tereny rolnicze
	droga wewnętrzna
	droga wewnętrzna (poszerzenie)

SKALA 1:1000



Projekt przygotowała
mgr Aneta Łączkowska-Sokolowska
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

Załącznik Nr 2
do decyzji RSB.6730.209.14.2016.WL
z dnia 25 września 2018 roku

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.).

Wnioskodawca: MIERNIK S.C. K. KĄKOL A.PAPKA;

Rodzaj inwestycji: Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Adres inwestycji: działka nr 24/9, Szopa, 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. 135m.

Do analizy przyjęto obszar wokół działki objętej wnioskiem o szerokości 405m (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 24/9, położona w Szopie, 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażami wbudowanymi w bryły budynków lub dobudowanymi do brył budynków. W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 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 gminnej nr 152033G (dz. nr 19) poprzez teren drogi wewnętrznej gminnej na dz. nr 203. **Warunek uznaje się za spełniony.**

- **Art. 61 ust. 1 pkt 3)** - zgodnie z pismem ENERGA Operator dołączonym do wniosku, nie ma technicznych przeciwwskazań do dostawy energii dla planowanych budynków. Zgodnie z pismem PWIK Sp. z o.o. w Sierakowicach dołączonym do wniosku, inwestor otrzymał zapewnienie dopływu wody na cele bytowe. Z uwagi na brak we wskazanym obszarze sieci kanalizacyjnej nie można wydać zapewnienia odprowadzania ścieków z przedmiotowej działki. Inwestor planuje odprowadzanie ścieków do bezodpornego zbiornika lub do przydomowej oczyszczalni. Uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. **Warunek uznaje się za spełniony.**

- **Art. 61 ust. 1 pkt 4)** - działka nr 24/9 objęta wnioskiem, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, ma powierzchnię 1,04ha i stanowi użytki RIVb oraz RV. 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 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 wnioskiem 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.). Ponadto, działka położona jest w obszarze specjalnej ochrony Natura 2000: „Lasy Mirachowskie” PLB 220008, gdzie obowiązują przepisy odrębne. Powierzchnia przekształcona terenu inwestycji będzie mniejsza niż 0,5 ha;
- 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;
- na działce występują deniwelacje terenu, w związku z czym 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 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 usługowa, zabudowa zagrodowa, a także tereny rolnicze. Projektowana inwestycja polega na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem garaży wbudowanych w bryły budynków lub dobudowanych do brył budynków. W sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji znajduje się obszar wodno-błotny oznaczony w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice* jako mokradła, tereny bagienne i torfowiska.

WYNIK ANALIZY: Planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na wąskie parametry drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 203) należy uwzględnić jej poszerzenie do 6m, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

Linie zabudowy

Budynki w sąsiedztwie zlokalizowane są w odległości ok. 4-12m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 203), z której będzie odbywać się dojazd do wnioskowanej nieruchomości. Inwestor, zgodnie z koncepcją planuje lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych w odległości ok. 15-17m od linii rozgraniczającej ww. drogi oraz w odległości ok. 6m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej. W najbliższym sąsiedztwie nie wykreowała się dotąd linia zabudowy, względem której można by określić jej przedłużenie. Wnioskowana linia zabudowy nie wpłynie negatywnie na kształtowanie zabudowy w obszarze analizowanym.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 203) oraz jej poszerzenia, a także w odległości 6m od projektowanej drogi wewnętrznej na wnioskowanej działce, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu

Na analizowanym obszarze wielkość powierzchni zabudowy na działkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu budowlanego) wynosi:

- dz. nr 24/3 ok. 0,08;
- dz. nr 38 ok. 0,08;
- dz. nr 12/1 ok. 0,09;
- dz. nr 23/5 ok. 0,10;
- dz. nr 198/5 ok. 0,18;
- dz. nr 131 ok. 0,17.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy na ww. działkach wynosi ok. 0,12. Inwestor, zgodnie z wnioskiem wnioskuje o wskaźnik ok. 0,15 (cztery budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy maks. 600m² - w tym maks. 150m² każdy - na terenach MN o łącznej powierzchni ok. 4000m²). Jest to wartość odbiegająca od średniej, jednakże w obszarze analizowanym występują wyższe wskaźniki od wnioskowanej. W związku z powyższym projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na nie więcej niż 0,15 (w tym każdy budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 150m²), zgodnie z wnioskiem inwestora.

Szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi:

- dz. nr 24/3 ok. 10m;
- dz. nr 38 ok. 11m;
- dz. nr 12/1 ok. 10m;
- dz. nr 23/5 ok. 9m;
- dz. nr 198/5 ok. 12m;
- dz. nr 131 ok. 11m.

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych na ww. działkach wynosi ok. 11m. Inwestor, zgodnie z wnioskiem wnosi o szerokość elewacji frontowej 14m z tolerancją do 20%, czyli maksymalnie 16,8m. Jest to wartość zdecydowanie odbiegająca od średniej. 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”. W obszarze analizowanym znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej (dz. nr 195/4) posiadający szerokość elewacji frontowej ok. 18m. W związku z powyższym wnioskowana wartość nie wpłynie negatywnie na kształtowanie struktury zabudowy okolicy.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie szerokości elewacji frontowej dla projektowanych budynków mieszkalnych na nie więcej niż 17m, w odniesieniu do wniosku inwestora.

Wysokość kalenicy

Na analizowanym obszarze budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają wysokość od ok. 6m do ok. 9m. Inwestor, zgodnie z wnioskiem, planuje budowę budynków mieszkalnych o wysokości maks. 9,5m. Jest to wartość nieznacznie odbiegająca od wartości występujących na analizowanym obszarze.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się ustalenie wysokości kalenicy budynku mieszkalnego na nie więcej niż 9,5m, zgodnie z wnioskiem.

Geometria dachu

Na analizowanym obszarze dominują, charakterystyczne dla regionalnej zabudowy Kaszub, symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Inwestor planuje budowę budynków mieszkalnych z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni. W sąsiedztwie obszaru analizowanego na dz. nr 176 zlokalizowany jest budynek mieszkalny z symetrycznym dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni.

WYNIK ANALIZY: Proponuje się dla projektowanych budynków z garażami ustalenie dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni, skierowanych główną kalenicą równolegle do granicy z działką nr 24/7. Dopuszcza się symetryczny dach wielospadowy.

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.6730.209.14.2016.WL**



Fot.1 Widok na teren inwestycji.



Fot.2 Budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej na dz. nr 176.



Fot.3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 24/3.



Fot. 4. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz. nr 12/1.



Fot. 5. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz. nr 39.



Fot.6. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz. nr 36/6.

Projekt przygotowała:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska
kwalifikacja zawodowe NR Z-539/KW/379/2014