

Krokowa, dnia 17.01.2023r.

DECYZJA

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 59 ust.1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zmianami), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 listopada 2022 r. (data wpływu dnia 04.11.2022 r.) Gminy Krokowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/7 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/7 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.

1. Rodzaj inwestycji:
budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/7 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.
Funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji – granice obszaru obejmującego teren działki nr 587/7, tożsame z granicami zaznaczonymi na mapie w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z wewnętrzną drogą gminną, działką nr 562/3, jak na mapie w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
 - 3.2. Powierzchnia zabudowy:
 - maksymalnie 9%.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu terenu inwestycji):
 - maksymalnie 12 m.
 - 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu):
 - maksymalnie 3,5 m.
 - 3.5. Liczba kondygnacji:
 - maksymalnie dwie nadziemne w tym poddasze użytkowe i jedna podziemna przy wysokości nawierzchni stropu nad piwnicą do 0,6 m n.p.t.
 - 3.6. Geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30° ÷ 45°,
 - wysokość głównej kalenicy dachu: maksymalnie 8 m,

- układ połaci dachowych – głównych połaci: dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – zbliżony do równoległego lub prostopadłego.
- 3.7. Sposób zagospodarowania terenu:
- teren biologicznie czynny – minimalnie 60% powierzchni terenu inwestycji.
4. Warunki dotyczące ochrony: przyrody, środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późniejszymi zmianami) teren położony w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje uchwała nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmieniona uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim,
 - dla realizacji planowanego zamierzenia budowlanego nie występują żadne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. z 2019 r., poz. 1396 z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późniejszymi zmianami).
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- obsługa komunikacyjna – z wewnętrznej drogi gminnej, działki nr 562/3, w uzgodnieniu z jej zarządcą,
 - parkingi – minimum 1 miejsce postojowe,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - odprowadzenie odpadów stałych – po segregacji zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - ogrzewanie – indywidualne niskoemisyjne lub bezemisyjne źródło ciepła i z instalacji pozyskującej ciepło ze źródeł odnawialnych,
 - zaopatrzenie w środki łączności – z sieci telekomunikacyjnej,
 - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.
6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- realizacja inwestycji powinna zapewnić poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - planowana inwestycja powinna spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisach wykonawczych,
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tutejszy organ ocenił na podstawie istniejącego i projektowanego zagospodarowania

587/7 i jej sąsiedztwa, że obszar zainwestowania nie jest położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej,

- warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – należy spełnić wymogi określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zmianami) stosownie do §4 i §5 tego rozporządzenia, przy zastosowaniu w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych,
- warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć negatywnie na jakość wód i nie może spowodować obniżenia ich poziomu poniżej wymaganego w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami),
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć negatywnie na jakość powietrza i spowodować wzrostu poziomu dopuszczalnych substancji powyżej poziomów ustalonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031),
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi,
 - zabrania się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenu działki nr 587/7 na pas drogowy i tereny działek sąsiednich.

7. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- inwestycja powinna być projektowana i realizowana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz obowiązującymi normami,
- teren położony w granicach decyzji leży poza obszarem górniczym, obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, poza obszarem ochrony pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego i poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – ustawy:
 - z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późniejszymi zmianami),
 - z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 z późniejszymi zmianami),
 - z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami)

nie wprowadzają zakazów i ograniczeń dla realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia,

- ustawa z dn. 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późniejszymi zmianami) zobowiązuje inwestora do wyłączenia gruntu z produkcji rolnej – grunt klasy RVI; w związku z tym przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pucku o warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

8. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Pucku następujące dokumenty:

- trzy egzemplarze projektu budowlanego, opracowanego zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935) wraz z opiniami i pozwoleniami wynikającymi z przepisów odrębnych lub ich kopiami,
- decyzję o warunkach zabudowy,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Uzasadnienie

Dnia 4 listopada 2022 r. do Urzędu Gminy Krokowa wpłynął wniosek Gminy Krokowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/7 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.

Z powodu braku na terenie inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obowiązku jego sporządzenia, wynikającego z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy należało ustalić warunki zabudowy.

Zgodnie z wymogami przepisów § 3.1 rozporządzenia 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 z późniejszymi zmianami) należało dokonać oglądu terenu, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wnioskowanej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- 1 – wnioskowana funkcja stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym,
- 2 – wnioskowane zabudowa i zagospodarowanie terenu odpowiadają wymogom określonym w przepisach ww. rozporządzenia w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu,
- 3 – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej i możliwość odpowiedniego uzbrojenia w media,
- 4 – inwestycja spełnia warunek zgodności z przepisami odrębnymi.
- 5 – zamierzenie nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i praw osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane przepisami art. 5 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium odwoławczego w terminie 14 dni od dnia doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Krokowa stosownie do art. 127 § 1,2 oraz art. 129 KPA.

ANALIZA
urbanistyczna – funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu
oraz formalno – prawna

zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zmianami) oraz rozporządzeniami Ministra Infrastruktury: w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, zm. Dz. U. 2021 poz. 2399) i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, 1589)

w procedurze przygotowania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/7 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.

A. Granice obszaru analizowanego

Wyznaczenie obszaru analizowanego ma fundamentalne znaczenie dla wyników analizy otoczenia terenu inwestycji. Prawidłowe określenie zasięgu analizy wynika z przyjęcia odpowiedniej szerokości frontu terenu inwestycji oraz granic tego terenu. Zgodnie z przepisami art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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”.

1. Ustalenie szerokości frontu terenu inwestycji - 33,9 m.
2. Ustalenie obszaru analizowanego – wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości minimum 102 m od granic terenu inwestycji, co spełnia wymogi ww. przepisów prawa. Analiza dotyczyła wszystkich działek, których nawet małe fragmenty zawierają się w granicach obszaru analizowanego, przedstawionych na załączniku graficznym w postaci czytelnie pokazującej minimalną odległość 102 m od granic przedmiotowego terenu inwestycji.

Należy podkreślić, że sposób wyznaczenia obszaru analizowanego powinien być uzasadniony i uwzględniać szeroko pojętą zasadę dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z § 3 ust. 2 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) wielkość obszaru analizowanego nie może być mniejsza niż 50 m i trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem. Wyrok NSA z dnia 22 sierpnia 2017 r., sygn. akt II OSK 2967/15 nakazuje uznać, że poszukiwanie „dobrego sąsiedztwa” w odległości przekraczającej trzykrotną szerokość frontu działki może nastąpić jedynie w szczególnie uzasadnionych sytuacjach.

W przedmiotowej sprawie powiększono obszar analizowany uwzględniając całe działki, których nawet najmniejszy fragment zawierał się w minimalnej odległości (równej trzykrotności frontu) od terenu inwestycji. Nie ma uzasadnienia poszukiwanie dobrego sąsiedztwa poza wyznaczonym w ww. sposób obszarem analizowanym. Zwiększenie do całych działek obszaru analizy ma na celu ułatwienie ewentualnych obliczeń parametrów i wskaźników urbanistycznych, które zawsze operują odniesieniem do terenu działki (np. powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna).

Wielkość obszaru analizowanego pozwala na określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia terenu inwestycji i nie ma uzasadnienia dalsze jego zwiększanie.

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

1. **lokalizacja:** dz. nr 587/7 w obrębie Żarnowiec
- **własność:** Gmina Krokowa – wnioskodawca.
2. **charakterystyka stanu istniejącego:** przedmiotowa działka nr 587/7 o powierzchni 2002 m² posiada klasę gruntu RVI, jest użytkowana rolniczo i niezabudowana oraz znajduje się w środkowej części obrębu przy wewnętrznej drodze gminnej, działce nr 562/3.
3. **obszar oddziaływania inwestycji:** dz. nr 587/7 i działki sąsiadujące nr: 587/6, 587/8, 587/3 (patrz - strony postępowania) oraz działka nr 562/3 – wewnętrzna droga gminna.

C. Analiza spełnienia wymogów zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar analizowany wokół dz. nr 587/7 wyznaczono w odległości min. 102 m we wszystkich kierunkach.

Funkcje, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

□ **istniejące zainwestowanie na dz. sąsiednich:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 587/4;
- zabudowa zagrodowa na działce nr 586;
- wewnętrzna droga gminna na działce nr 562/3;
- tereny użytkowane rolniczo, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i lasy na pozostałych działkach w obszarze analizowanym zgodnie z mapą w skali 1:1000, stanowiącą załącznik do niniejszej analizy;

□ **geometria dachów:**

- układ i kąty nachylenia głównych połaci: dachy dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia głównych połaci 30°÷45° (na zdjęciach poniżej);



Zabudowa na działkach nr 587/4 i 586



Budynek mieszkalny na działce nr 586

- kierunek głównej kalenicy: zbliżony do równoległego lub prostopadłego do frontu działki;
- **liczba kondygnacji, wysokość obiektów:**
 - liczba kondygnacji: do dwóch;
 - wysokość głównej kalenicy: od 6 m do 8 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu): od 3 m do 5 m, średnio 4 m;
- **linie zabudowy** – zróżnicowane;
- **szerokość elewacji frontowej** – od 7,3 m do 18,9 m, średnio 13 m;
- **wskaźniki zabudowy:**
 - powierzchnia zabudowy (w stosunku do terenów klas Br i B): średnio 9%;
 - tereny biologicznie czynne: ok. 60%.

Dyskusja, wnioski i wytyczne

odnośnie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

pkt 1 – „dobre sąsiedztwo”:

planowana inwestycja nie jest zwolniona ze stosowania wymogów prawa, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- funkcja – wnioskowana funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji;
- parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - geometria dachu – wnioskowano o dach dwuspadowy o kątach nachylenia głównych połaci $30^\circ \div 45^\circ$; wskazane ustalenie dachu dwuspadowego o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci $30^\circ \div 45^\circ$ – wniosek zgodny;
 - kierunek kalenicy – wnioskowano o równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji; prostopadły lub równoległy do frontu – wniosek zgodny;
 - liczba kondygnacji – wnioskowano o maksymalnie dwie nadziemne w tym poddasze użytkowe i jedną podziemną; wskazane maksymalnie dwie nadziemne w tym poddasze użytkowe i jedna podziemna przy wysokości nawierzchni stropu nad piwnicą do 0,6 m n.p.t. – wniosek zgodny;
 - wysokość głównej kalenicy budynku: wnioskowano o 7,5 m ÷ 9 m; wskazane ustalenie wysokości głównej kalenicy maksymalnie 8 m – wniosek zgodny;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu): wnioskowano o 3,5 m, wskazane ustalenie maksymalnie 3,5 m – wniosek zgodny;
 - szerokość elewacji frontowej: wnioskowano o 10 m ÷ 12 m; wskazana maksymalnie 12 m – wniosek zgodny;
- sposób zagospodarowania terenu:
 - linia zabudowy: wskazana nieprzekraczalna w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z wewnętrzną drogą gminną, działką nr 562/3 – wniosek zgodny;
 - powierzchnia zabudowy: wnioskowano o wskaźnik $6,5\% \div 20\%$ powierzchni terenu inwestycji, wskazane ustalenie maksymalnie 9% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – wniosek zgodny;
 - teren biologicznie czynny – wskazane minimum 60 % terenu biologicznie czynnego jako kontynuacja wskaźnika występującego w otoczeniu

– wobec powyższego w zakresie „dobrego sąsiedztwa” **warunek spełniony;**

pkt 2 – dostęp do drogi publicznej: przez teren wewnętrznej drogi gminnej, działki nr 562/3

- wobec powyższego **warunek spełniony;**

pkt 3 – uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej,
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- dostęp do gazu – z sieci gazowej,
- źródło ciepła – indywidualne niskoemisyjne lub bezemisyjne źródło ciepła,

- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- zaopatrzenie w środki łączności – z sieci telekomunikacyjnej

- wobec powyższego **warunek spełniony**;

pkt 4 – wyłączenie terenów z użytkowania rolnego i leśnego: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia rolniczego – grunty klas RVI

- wobec powyższego **warunek spełniony**;

pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:

- ustawą z dn. 07 lipca 1994r. **Prawo budowlane** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami), zgodnie z art. 3 pkt 9 decyzja powinna obejmować niezbędne urządzenia budowlane związane z planowanym obiektem budowlanym i zgodnie z art. 5 należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
- ustawa z dn. 03.02.1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ustawa z dn. 21.03.1985r. **o drogach publicznych** (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późniejszymi zmianami): nie dotyczy,
- ustawa z dn. 27.04.2001r. **Prawo ochrony środowiska** (t.j. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.): inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska,
- ustawa z dn. z dnia 3 października 2008 r. **o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami): teren położony poza obszarami objętymi ochroną,
- ustawa z dn. 16.04.2004r. **o ochronie przyrody** (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późniejszymi zmianami): teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- ustawa z dn. 23.07.2003r. **o zabytkach i opiece nad zabytkami** (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późniejszymi zmianami): teren inwestycji położony poza obszarami objętymi ochroną;
- ustawa z dn. 20.07.2017r. **Prawo wodne** (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego,
- ustawa z dn. 09.06.2011r. **Prawo geologiczne i górnicze** (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga sporządzania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- ustawa z dn. 21.08.1997r. **o gospodarce nieruchomościami** (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego,
- ustawa z dn. 21.03.1991 r. **o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej** (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 z późniejszymi zmianami): nie dotyczy,
- ustawa z dn. 14.03.1985r. **o Państwowej Inspekcji Sanitarnej** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 195 z późn. zm.): nie dotyczy

- wobec powyższego - **warunek spełniony**.

D. Analiza skutków finansowych w związku z art. 63 ust. 3, art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Funkcja istniejąca – teren rolniczy.

Funkcja planowanej inwestycji – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Podsumowanie:

Analizę sporządzono na podstawie informacji z rejestru gruntów, analizy dokumentów oraz oglądu terenu.

Planowane przedsięwzięcie przeanalizowano pod kątem 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.

Oceniono, że planowana inwestycja spełnia warunki określone w przepisach art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisach 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) i w przepisach odrębnych.

W związku z powyższym sformułowano wytyczne kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu do projektu decyzji zgodnie z wnioskiem dla działki nr 587/7 w obrębie Żarnowiec w gminie Krokowa.

07.12.2022.


mgr inż. arch. IRENA ROMASIUK
planowanie przestrzenne
nr uprawnień 1296/92

**WÓJT GMINY
KROKOWA**


Z. Gł. WÓJTA
Anna Gniadałowska
Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego,
Geodazji i Nieruchomości

**WÓJT GMINY
KROKOWA**

ZPGN.6730.152.2022.
za dowodem doręczenia

**Niniejsza decyzja
stała się ostateczna**

Krokowa, dnia 07.01.2023r.
podpis
Hawko

Urząd Gminy w Krokowej
ul. Żarnowiecka 29, 10 Krokowa
tel. 58 675-41-18, 58 675-41-01
NIP 587-10-00-684

Krokowa, dnia 17.01.2023r.

DECYZJA

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 59 ust.1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zmianami), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 listopada 2022 r. (data wpływu dnia 04.11.2022 r.) Gminy Krokowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/8 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/8 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.

1. Rodzaj inwestycji:
budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/8 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.
Funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji – granice obszaru obejmującego teren działki nr 587/8, tożsame z granicami zaznaczonymi na mapie w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z wewnętrzną drogą gminną, działką nr 562/3, jak na mapie w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
 - 3.2. Powierzchnia zabudowy:
 - maksymalnie 9%.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu terenu inwestycji):
 - maksymalnie 12 m.
 - 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu):
 - maksymalnie 3,5 m.
 - 3.5. Liczba kondygnacji:
 - maksymalnie dwie nadziemne w tym poddasze użytkowe i jedna podziemna przy wysokości nawierzchni stropu nad piwnicą do 0,6 m n.p.t.
 - 3.6. Geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - wysokość głównej kalenicy dachu: maksymalnie 8 m,

- układ połaci dachowych – głównych połaci: dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – zbliżony do równoległego lub prostopadłego.
- 3.7. Sposób zagospodarowania terenu:
- teren biologicznie czynny – minimalnie 70% powierzchni terenu inwestycji.
4. Warunki dotyczące ochrony: przyrody, środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późniejszymi zmianami) teren położony w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje uchwała nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmieniona uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim,
 - dla realizacji planowanego zamierzenia budowlanego nie występują żadne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. z 2019 r., poz. 1396 z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późniejszymi zmianami).
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- obsługa komunikacyjna – z wewnętrznej drogi gminnej, działki nr 562/3, w uzgodnieniu z jej zarządcą,
 - parkingi – minimum 1 miejsce postojowe,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - odprowadzenie odpadów stałych – po segregacji zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - ogrzewanie – indywidualne niskoemisyjne lub bezemisyjne źródło ciepła i z instalacji pozyskującej ciepło ze źródeł odnawialnych,
 - zaopatrzenie w środki łączności – z sieci telekomunikacyjnej,
 - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.
6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- realizacja inwestycji powinna zapewnić poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - planowana inwestycja powinna spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisach wykonawczych,
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tutejszy organ ocenił na podstawie istniejącego i projektowanego zagospodarowania

587/8 i jej sąsiedztwa, że obszar zainwestowania nie jest położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej,

- warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – należy spełnić wymogi określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zmianami) stosownie do §4 i §5 tego rozporządzenia, przy zastosowaniu w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych,
- warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć negatywnie na jakość wód i nie może spowodować obniżenia ich poziomu poniżej wymaganego w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami),
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć negatywnie na jakość powietrza i spowodować wzrostu poziomu dopuszczalnych substancji powyżej poziomów ustalonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031),
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi,
 - zabrania się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenu działki nr 587/8 na pas drogowy i tereny działek sąsiednich.

7. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- inwestycja powinna być projektowana i realizowana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz obowiązującymi normami,
- teren położony w granicach decyzji leży poza obszarem górniczym, obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, poza obszarem ochrony pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego i poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – ustawy:
 - z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późniejszymi zmianami),
 - z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 z późniejszymi zmianami),
 - z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami)

nie wprowadzają zakazów i ograniczeń dla realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia,

- ustawa z dn. 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późniejszymi zmianami) zobowiązuje inwestora do wyłączenia gruntu z produkcji rolnej – grunt klasy RVI; w związku z tym przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pucku o warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

8. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Pucku następujące dokumenty:

- trzy egzemplarze projektu budowlanego, opracowanego zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935) wraz z opiniami i pozwoleniami wynikającymi z przepisów odrębnych lub ich kopiami,
- decyzję o warunkach zabudowy,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Uzasadnienie

Dnia 4 listopada 2022 r. do Urzędu Gminy Krokowa wpłynął wniosek Gminy Krokowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/8 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.

Z powodu braku na terenie inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obowiązku jego sporządzenia, wynikającego z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy należało ustalić warunki zabudowy.

Zgodnie z wymogami przepisów § 3.1 rozporządzenia 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 z późniejszymi zmianami) należało dokonać oglądu terenu, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wnioskowanej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- 1 – wnioskowana funkcja stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym,
- 2 – wnioskowane zabudowa i zagospodarowanie terenu odpowiadają wymogom określonym w przepisach ww. rozporządzenia w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu,
- 3 – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej i możliwość odpowiedniego uzbrojenia w media,
- 4 – inwestycja spełnia warunek zgodności z przepisami odrębnymi.
- 5 – zamierzenie nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i praw osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane przepisami art. 5 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium odwoławczego w terminie 14 dni od dnia doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Krokowa stosownie do art. 127 § 1,2 oraz art. 129 KPA.

Zgodnie z przepisami art. 127a KPA strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Krokowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z ust. 2h i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, za zwłokę w wydaniu decyzji.

UWAGA: Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę obiektu.

Na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923) za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej.

Załączniki :

1. Załącznik graficzny – mapa z obszarem objętym ustaleniami decyzji w skali 1: 1000,
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wnioskami – część opisowa wraz z załącznikiem graficznym w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Gmina Krokowa, ul. Żarnowiecka 29, 84-110 Krokowa
2. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika
- 3.a/a

Z WÓJTA
Anna Grządowska
Kierownik Rejestru
Zagospodarowania Przestrzennego
Geodezji i Nieruchomości

Zgodnie z przepisami art. 127a KPA strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Krokowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z ust. 2h i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, za zwłokę w wydaniu decyzji.

UWAGA: Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę obiektu.

Na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923) za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej.

Załączniki :

1. Załącznik graficzny – mapa z obszarem objętym ustaleniami decyzji w skali 1: 1000,
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wnioskami – część opisowa wraz z załącznikiem graficznym w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Gmina Krokowa, ul. Żarnowiecka 29, 84-110 Krokowa
2. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika
- 3.a/a


Zap. WÓJTA
Anna Chmielewska
Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego
Geodezji i Nieruchomości

ANALIZA
urbanistyczna – funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu
oraz formalno – prawna

zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zmianami) oraz rozporządzeniami Ministra Infrastruktury: w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, zm. Dz. U. 2021 poz. 2399) i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, 1589)

w procedurze przygotowania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 587/8 w obrębie Żarnowiec gmina Krokowa.

A. Granice obszaru analizowanego

Wyznaczenie obszaru analizowanego ma fundamentalne znaczenie dla wyników analizy otoczenia terenu inwestycji. Prawidłowe określenie zasięgu analizy wynika z przyjęcia odpowiedniej szerokości frontu terenu inwestycji oraz granic tego terenu. Zgodnie z przepisami art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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”.

1. Ustalenie szerokości frontu terenu inwestycji - 26,3 m.
2. Ustalenie obszaru analizowanego – wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości minimum 79 m od granic terenu inwestycji, co spełnia wymogi ww. przepisów prawa. Analiza dotyczyła wszystkich działek, których nawet małe fragmenty zawierają się w granicach obszaru analizowanego, przedstawionych na załączniku graficznym w postaci czytelnie pokazującej minimalną odległość 79 m od granic przedmiotowego terenu inwestycji.

Należy podkreślić, że sposób wyznaczenia obszaru analizowanego powinien być uzasadniony i uwzględniać szeroko pojętą zasadę dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z § 3 ust. 2 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) wielkość obszaru analizowanego nie może być mniejsza niż 50 m i trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem. Wyrok NSA z dnia 22 sierpnia 2017 r., sygn. akt II OSK 2967/15 nakazuje uznać, że poszukiwanie „dobrego sąsiedztwa” w odległości przekraczającej trzykrotną szerokość frontu działki może nastąpić jedynie w szczególnie uzasadnionych sytuacjach.

W przedmiotowej sprawie powiększono obszar analizowany uwzględniając całe działki, których nawet najmniejszy fragment zawierał się w minimalnej odległości (równej trzykrotności frontu) od terenu inwestycji. Nie ma uzasadnienia poszukiwanie dobrego sąsiedztwa poza wyznaczonym w ww. sposób obszarem analizowanym. Zwiększenie do całych działek obszaru analizy ma na celu ułatwienie ewentualnych obliczeń parametrów i wskaźników urbanistycznych, które zawsze operują odniesieniem do terenu działki (np. powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna).

Wielkość obszaru analizowanego pozwala na określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia terenu inwestycji i nie ma uzasadnienia dalsze jego zwiększanie.

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

1. **lokalizacja:** dz. nr 587/8 w obrębie Żarnowiec
- **własność:** Gmina Krokowa – wnioskodawca.
2. **charakterystyka stanu istniejącego:** przedmiotowa działka nr 587/8 o powierzchni 2006 m² posiada klasę gruntu RVI, jest użytkowana rolniczo i niezabudowana oraz znajduje się w środkowej części obrębu przy wewnętrznej drodze gminnej, działce nr 562/3.
3. **obszar oddziaływania inwestycji:** dz. nr 587/8 i działki sąsiadujące nr: 587/7, 592, 587/3, 593/3 (patrz - strony postępowania) oraz działka nr 562/3 – wewnętrzna droga gminna.

C. Analiza spełnienia wymogów zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar analizowany wokół dz. nr 587/8 wyznaczono w odległości min. 79 m we wszystkich kierunkach.

Funkcje, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

- **istniejące zainwestowanie na dz. sąsiednich:**
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 587/4;
 - wewnętrzna droga gminna na działce nr 562/3;
 - tereny użytkowane rolniczo, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i lasy na pozostałych działkach w obszarze analizowanym zgodnie z mapą w skali 1:1000, stanowiącą załącznik do niniejszej analizy;
- **geometria dachów:**
 - układ i kąty nachylenia głównych połaci: dachy dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia głównych połaci 30°÷45° (na zdjęciach poniżej);



Zabudowa na działkach nr 587/4 i 586

- kierunek głównej kalenicy: zbliżony do równoległego lub prostopadłego do frontu działki;
- **liczba kondygnacji, wysokość obiektów:**
 - liczba kondygnacji: do dwóch;
 - wysokość głównej kalenicy: od 7 m do 8 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu): od 3 m do 5 m, średnio 4,2 m;
- **linie zabudowy** – zróżnicowane;
- **szerokość elewacji frontowej** – od 14,5 m do 18,7 m, średnio 16,6 m;
- **wskaźniki zabudowy:**
 - powierzchnia zabudowy (w stosunku do terenów klas Br i B): średnio 9%;
 - tereny biologicznie czynne: ok. 70%.

Dyskusja, wnioski i wytyczne

odnośnie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

pkt 1 – „dobre sąsiedztwo”:

planowana inwestycja nie jest zwolniona ze stosowania wymogów prawa, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- funkcja – wnioskowana funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji;
- parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - geometria dachu – wnioskowano o dach dwuspadowy o kątach nachylenia głównych połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; wskazane ustalenie dachu dwuspadowego o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ – wniosek zgodny;
 - kierunek kalenicy – wnioskowano o równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji; zbliżony do prostopadłego lub równoległego do frontu – wniosek zgodny;
 - liczba kondygnacji – wnioskowano o maksymalnie dwie nadziemne w tym poddasze użytkowe i jedną podziemną; wskazane maksymalnie dwie nadziemne w tym poddasze użytkowe i jedna podziemna przy ograniczeniu wysokości nawierzchni stropu nad piwnicą do 0,6 m n.p.t. – wniosek zgodny;
 - wysokość głównej kalenicy budynku: wnioskowano o 7,5 m $\div$ 9 m; wskazane ustalenie wysokości głównej kalenicy maksymalnie 8 m – wniosek zgodny;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu dachu): wnioskowano o 3,5 m, wskazane ustalenie maksymalnie 3,5 m – wniosek zgodny;
 - szerokość elewacji frontowej: wnioskowano o 10 m $\div$ 12 m; wskazana maksymalnie 12 m – wniosek zgodny;
- sposób zagospodarowania terenu:
 - linia zabudowy: wskazana nieprzekraczalna w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z wewnętrzną drogą gminną, działka nr 562/3 – wniosek zgodny;
 - powierzchnia zabudowy: wnioskowano o wskaźnik 6% $\div$ 20% powierzchni terenu inwestycji, wskazane ustalenie maksymalnie 9% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – wniosek zgodny;
 - teren biologicznie czynny – wskazane minimum 70 % terenu biologicznie czynnego jako kontynuacja wskaźnika występującego w otoczeniu

- wobec powyższego w zakresie „dobrego sąsiedztwa” **warunek spełniony;**

pkt 2 – dostęp do drogi publicznej: przez teren wewnętrznej drogi gminnej, działki nr 562/3

- wobec powyższego **warunek spełniony;**

pkt 3 – uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej,
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- dostęp do gazu – z sieci gazowej,
- źródło ciepła – indywidualne niskoemisyjne lub bezemisyjne źródło ciepła,
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- zaopatrzenie w środki łączności – z sieci telekomunikacyjnej

- wobec powyższego **warunek spełniony;**

pkt 4 – wyłączenie terenów z użytkowania rolnego i leśnego: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia rolniczego – grunty klas RVI

- wobec powyższego **warunek spełniony;**

pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:

- ustawą z dn. 07 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami), zgodnie z art. 3 pkt 9 decyzja powinna obejmować niezbędne urządzenia budowlane związane z planowanym obiektem budowlanym i zgodnie z art. 5 należy

projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,

- ustawa z dn. 03.02.1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ustawa z dn. 21.03.1985r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późniejszymi zmianami): nie dotyczy,
- ustawa z dn. 27.04.2001r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.): inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska,
- ustawa z dn. z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami): teren położony poza obszarami objętymi ochroną,
- ustawa z dn. 16.04.2004r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późniejszymi zmianami): teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- ustawa z dn. 23.07.2003r. *o zabytkach i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późniejszymi zmianami): teren inwestycji położony poza obszarami objętymi ochroną;
- ustawa z dn. 20.07.2017r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego,
- ustawa z dn. 09.06.2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie wymaga sporządzania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- ustawa z dn. 21.08.1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami): inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego,
- ustawa z dn. 21.03.1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 z późniejszymi zmianami): nie dotyczy,
- ustawa z dn. 14.03.1985r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 195 z późn. zm.): nie dotyczy

- wobec powyższego - **warunek spełniony.**

D. Analiza skutków finansowych w związku z art. 63 ust. 3, art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Funkcja istniejąca – teren rolniczy.

Funkcja planowanej inwestycji – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Podsumowanie:

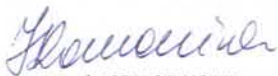
Analizę sporządzono na podstawie informacji z rejestru gruntów, analizy dokumentów oraz oglądu terenu.

Planowane przedsięwzięcie przeanalizowano pod kątem 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.

Oceniono, że planowana inwestycja spełnia warunki określone w przepisach art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisach 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) i w przepisach odrębnych.

W związku z powyższym sformułowano wytyczne kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu do projektu decyzji zgodnie z wnioskiem dla działki nr 587/8 w obrębie Żarnowiec w gminie Krokowa.

07.12.2022.


mgr inż. arch. IRENA ROMASIUK
planowanie przestrzenne
nr uprawnień 1296/92

**WÓJT GMINY
KROKOWA**


Zdzisława WÓJTA
Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego,
Geodezji i Nieruchomości