



BIURO PROJEKTOWE I NADZÓR BUDOWLANY

mgr inż. **MATEUSZ DAWIDOWSKI**



ul. Miodowa 24, 77-100 Dąbie



biuro@mdprojekt-bytow.pl



www.mdprojekt-bytow.pl



tel. 726857389

Znajdź nas na 

ELEMENT IV ZAŁĄCZNIKI

BUDOWA HALI MAGAZYNOWEJ

INWESTOR	Gmina Parchowo ul. Strażacka 21A 77-124 Parchowo
ADRES INWESTYCJI	dz. nr 166/3, 166/5; obr. Parchowo gm. Parchowo
IDENTYFIKATOR	220107_2.0010.166/3, 166/5
KATEGORIA OBIEKTU	XVIII

SPIS TREŚCI

1.	Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	3
2.	Decyzja o warunkach zabudowy	8

BIURO PROJEKTOWE I NADZÓR BUDOWLANY

mgr inż. **MATEUSZ DAWIDOWSKI**



ul. Miodowa 24, 77-100 Dąbie



biuro@mdprojekt-bytow.pl



www.mdprojekt-bytow.pl



tel. 726857389

Znajdź nas na 

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

BUDOWA HALI MAGAZYNOWEJ

INWESTOR	Gmina Parchowo ul. Strażacka 21A 77-124 Parchowo
ADRES INWESTYCJI	dz. nr 166/3, 166/5; obr. Parchowo gm. Parchowo
IDENTYFIKATOR	220107_2.0010.166/3, 166/5
KATEGORIA OBIEKTU	XVIII

OPRACOWALI	BRANŻA	IMIĘ I NAZWISKO	UPRAWNIENIA
Projektant	Architektura	mgr inż. arch. MAGDA NOWOTNIK ul. Księżycowa 1, 77-121 Pomysk Wielki	nr upr. 547/P00KK/2013
Projektant	Konstrukcja	mgr inż. MATEUSZ DAWIDOWSKI ul. Miodowa 24, 77-100 Dąbie	nr upr. KUP/0056/PWBKb/23
Projektant	Elektryczna	mgr inż. ROMAN MAŃSKI ul. Tulipanowa 2, 77-100 Bytów	nr upr. 121/Gd/01

1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa hali magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (instalacją elektryczną wewnętrzną i instalacją elektryczną zewnętrzną) na działkach nr 166/3, 166/5 obr. Parchowo, gmina Parchowo, powiat Bytowski, woj. Pomorskie.

W/w nieruchomość położona jest na terenie, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na realizację inwestycji uzyskano decyzję o warunkach zabudowy.

Celem realizacji inwestycji jest utworzenie zaplecza magazynowego umożliwiającego gromadzenie, przechowywanie oraz sprawną dystrybucję zasobów niezbędnych do prowadzenia działań obrony cywilnej w sytuacjach zagrożeń naturalnych, technicznych oraz innych zdarzeń nadzwyczajnych. Planowane zaplecze magazynowe zapewni stałą gotowość operacyjną poprzez utrzymywanie rezerw materiałowych, sprzętu technicznego oraz zapasów niezbędnych do ochrony i zabezpieczenia podstawowych potrzeb ludności. W planowanym budynku magazynowane będą m. in. ciągniki, przyczepy do przewożenia wody pitnej, piasek i sól do zwalczania śliskości zimowej, zbiornik do wody pitnej, agregaty, środki ochrony cywilnej. Budynek posiada jedną kondygnację nadziemną, jest niepodpiwniczony. Budynek posiada jedną kondygnację nadziemną, jest niepodpiwniczony.

Projektowany obiekt będzie zrealizowany w technologii tradycyjnej (ściany zamierza się zrealizować z elementów drobnowymiarowych) i pokryty dachem dwuspadowym o pokryciu z blachy trapezowej. Pochylenie połaci dachowej wynosi 20°.

Obsługa komunikacyjna odbywa się z drogi publicznej gminnej – dz. nr 217/2 obr. Jamno, poprzez dz. nr 218/1 obr. Parchowo za pomocą istniejącego zjazdu.

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

W chwili obecnej na przedmiotowej działce zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące punktowi PSZOK w Parchowie. Teren przeznaczony pod budowę jest lekko pochylony i porośnięty roślinnością niską.

W związku z planowaną budową nie występuje konieczność usunięcia jakichkolwiek drzew. W/w teren nie jest wpisany do rejestru zabytków, zarówno na działce jak i w bezpośrednim

sąsiedztwie nie występują obiekty ani obszary stanowiące przedmiot ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

W/w działka przeznaczona pod zabudowę znajduje się poza granicami jakichkolwiek terenów górniczych, a tym samym nie ma żadnego wpływu eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.

3. Wskazanie elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Na przedmiotowej działce w obrębie projektowanych prac nie występują elementy zagospodarowania działki, które mogłyby stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Niemniej jednak należy zachować szczególną ostrożność podczas wykonywania prac na wysokości oraz prac ziemnych w pobliżu istniejącego uzbrojenia podziemnego a także innych instalacji podziemnych niezainwentaryzowanych geodezyjnie.

4. Informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych.

Podczas realizacji prac budowlanych przewiduje się następujące zagrożenia:

- możliwość upadku z wysokości; rusztowania stosowane przy robotach budowlanych mają spełniać wymagania bezpieczeństwa określone w odrębnych przepisach, ponadto niedopuszczalny jest montaż i demontaż rusztowania:

- 1) podczas ograniczonej widoczności oraz o zmroku i w nocy bez dostatecznego oświetlenia,
- 2) w czasie opadów deszczu i śniegu,
- 3) podczas gołoledzi,
- 4) podczas burzy i wiatru o prędkości przekraczającej 10 m/s.

przy wykonywaniu wszelkich robót na wysokości powyżej 2 m stanowiska pracy oraz przejścia należy zabezpieczyć barierą składającą się z deski krawężnikowej o wysokości 0,15 m i poręczy ochronnej umieszczonej na wysokości 1,10 m, wolną przestrzeń pomiędzy deską krawężnikową a poręczą należy wypełnić częściowo lub całkowicie w sposób zabezpieczający pracowników przed upadkiem z wysokości, ponadto wszelkie pomosty robocze wykonane z desek lub bali powinny być dostosowane do przewidzianego obciążenia, szczelne i zabezpieczone przed zmianą ich położenia.

- obsługa maszyn i urządzeń z napędem elektrycznym – różnego rodzaju drobne urządzenia (wiertarki, przecinarki, młoty udarowe, ręczne narzędzia udarowe nie mogą posiadać rękojeści krótszej niż 0,15 m oraz ostrych krawędzi, pęknięć lub zadr w miejscu uchwytu, a operatorzy podczas ich stosowania używają rękawic antywibracyjnych;
- obsługa maszyn i urządzeń z napędem spalinowym (piły motorowe do drewna)
- obsługa i wykonywanie prac demontażowych przy użyciu dźwigów kołowych

Nie wolno używać narzędzi uszkodzonych oraz nieodpowiadających normom i warunkom technicznym. Narzędzia takie należy niezwłocznie wycofać z użytku.

- zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac podczas występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych tj. wiatru, opadów śniegu, deszczu, występowania gołoledzi, podczas ograniczonej widoczności.

5. Informacja o sposobie prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót niebezpiecznych.

Pracownicy przystępujący do pracy winni być wyposażeni w odpowiednią odzież roboczą i ochronną (sprzęt ochrony osobistej) posiadającą odpowiednie atesty. Pracownicy są również zobligowani do pracy w kaskach ochronnych, oraz odpowiednim obuwiu. Pracownicy narażeni na urazy mechaniczne, porażenia prądem, upadki z wysokości oraz inne szkodliwe czynniki i zagrożenia związane z wykonywaną pracą powinni być zaopatrzeni w sprzęt ochrony osobistej.

Wszyscy pracownicy pracujący powinni posiadać odpowiednie kwalifikacje przewidziane odrębnymi przepisami dla danego stanowiska, mieć ważne orzeczenie lekarskie o dopuszczeniu do określonej pracy. Nie wolno zatrudniać pracownika na danym stanowisku pracy w razie przeciwwskazań lekarskich oraz bez wstępnego przeszkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy (w szczególności szkolenie należy przeprowadzać przed realizacją robót szczególnie niebezpiecznych – np. montaż elementów przy użyciu dźwigów).

Na budowie powinna być znajdować się przenośna apteczka, oraz zapewniony kontakt do punktu pomocy medycznej.

6. Wymagania pozostałe.

Przed rozpoczęciem prac należy umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną. Zagospodarowanie placu budowy powinno być sprawdzone przed rozpoczęciem robót budowlanych przez komisję, złożoną z inwestora, kierownika budowy, przedstawicieli firm wykonawczych. Komisyjne sprawdzenie zagospodarowania placu budowy powinno obejmować w szczególności:

- 1) ogrodzenie terenu,
- 2) drogi, (w tym zapewnienie drogi pożarowej)
- 3) doprowadzenie energii elektrycznej i wody,
- 4) urządzenia higieniczno-sanitarne,
- 5) urządzenia socjalno-bytowe.

Teren robót powinien być zabezpieczony ogrodzeniem. Ogrodzenie placu budowy powinno być tak wykonane, aby nie stwarzało zagrożenia dla ludzi. Drogi i ciągi piesze na placu budowy powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym. Nie wolno na nich składować materiałów, sprzętu lub innych przedmiotów. Teren budowy ponadto winien być oznakowany tablicami informacyjnymi, w szczególności strefy niebezpieczne (miejsca niebezpieczne), w których istnieje źródło zagrożenia, np. z powodu możliwości spadania z góry przedmiotów lub materiałów, należy oznakować i ogrodzić poręczami bądź zabezpieczyć daszkami ochronnymi. Używanie daszków ochronnych jako rusztowań lub miejsc składowania narzędzi, sprzętu, materiałów itp. jest zabronione. W miejscach przejść i przejazdów szerokość daszka ochronnego powinna wynosić co najmniej o 1 m więcej niż szerokość przejścia lub przejazdu. Wszelkie prace budowlano-montażowe należy prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 28.III.1972r (z późn. zmianami) w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych, oraz regulowanymi przepisami odrębnymi.

Mając na uwadze bezpieczeństwo i ochronę zdrowia ludzi, należy przed rozpoczęciem prac budowlanych wykonać plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniający specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót, a w szczególności w przypadku prowadzenia prac budowlano-montażowych na wysokości. Do wykonania takiego planu należy zobligować osobę podejmującą obowiązki kierownika budowy na w/w obiekcie.

Nr: GKPiI-I.6730.136.2025

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2024, poz. 572), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130), art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 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), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.08.2025 roku

Po uzgodnieniu:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ww. ustawy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bytowie jako organem właściwym w sprawach wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a i 6 ww. ustawy ze Starostą Powiatowym w Bytowie jako organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, a także właściwym organem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ww. ustawy z Marszałkiem Województwa Pomorskiego (Geologiem Wojewódzkim) - właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych; z uwagi na położenie terenu planowanej inwestycji na terenie zbiornika wód podziemnych (GZWP 117);

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz Gminy Parchowo

dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej na działkach nr 166/3, 166/5 obręb ewidencyjny Parchowo,
gmina Parchowo.

1. USTALENIA DOTYCZĄCE RODZAJU ZABUDOWY:

- Teren infrastruktury technicznej – hala magazynowa

2. USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- teren objęty wnioskiem częściowo jest zabudowany;
- na działkach nr 166/3, 166/5 obręb ewidencyjny Parchowo ustala się budowę hali magazynowej w ramach uzupełnienia zabudowy przy terenie oczyszczalni ścieków i punktu segregacji odpadów;

3. USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW I WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- linie nowej zabudowy: ustala się zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy sytuowania budynków;
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,10;
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10;
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- szerokość elewacji frontowej:
 - maks. 31,0m,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - nie większa niż 8,0m;
- geometria dachu:
 - rodzaj dachów: dwuspadowy;
 - układ głównych połaci dachów: symetryczny, kierunek głównej kalenicy dowolny;
 - kąt nachylenia głównych połaci: od 5° do 35°.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839) nie należy do grupy: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - obszar objęty planowaną inwestycją znajduje się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, gdzie obowiązuje uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461) oraz ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 15/2003 z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 83, poz. 1362):
 - na obszarze otuliny Parku obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i podejmowania przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku;
 - planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 117; z uwagi na związaną z tym lokalizację w strefie wysokiej ochrony należy:
 - ograniczyć wszelkie działania; które mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
 - zastosować rozwiązania techniczne; technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt a Ustawy z dnia z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 553) „W przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów - dla planowanej inwestycji nie dotyczy.
- 5. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292);
 - w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją planowanej inwestycji, dojdzie do odkrycia przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace mogące uszkodzić znaleziony przedmiot, zabezpieczyć miejsce znaleziska oraz niezwłocznie powiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie art. 32 ust. 1 cyt. wyżej ustawy.
- 6. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- komunikacja: ustala się obsługę komunikacyjną istniejącym zjazdem z działki nr 217/2, 218/1 drogi stanowiące mienie gminne - kierunek obsługi komunikacyjnej oznaczono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.
 - miejsca parkingowe: bez zmian;
 - zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
 - odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w energię - z istniejącego ZK;
 - zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - odprowadzenie wód opadowych:
 - rozwiązać w granicach posiadanego terenu w sposób nie naruszający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich;
 - wody opadowe można odprowadzić bezpośrednio do gruntu, o ile warunki gruntowe (prześląkliwość gruntu, poziom wody gruntowej) pozwolą na takie rozwiązanie,
 - odpady stałe: gospodarkę odpadami należy dostosować do przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023, poz. 1587 ze zm.) na podstawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Parchowo.
- 7. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:**
- projekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów:
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025, poz.418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.),
 - innych przepisów odrębnych;
 - wnioskowana inwestycja nie może powodować:
 - utrudnienia w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości,
 - pogorszenia warunków technicznych tych posesji,
 - zmian w stosunkach wodnych na gruntach sąsiednich;

- planowane zamierzenie nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach; nie może wywoływać na terenach sąsiednich żadnych uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby; poziom emisji przenikających na nieruchomości sąsiednie nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach oraz obowiązujących w danym zakresie przepisach szczególnych;
 - obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych z połąci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich;
 - właściciel gruntu nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, nie może też zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - zabrania się odprowadzania jakichkolwiek ścieków, spływów z terenów utwardzonych w obrębie nowej zabudowy do systemu rowów melioracyjnych, sąsiednich zbiorników i cieków wodnych oraz studzienek wyłączonych z eksploatacji;
 - ewentualne warunki zajęcia terenów sąsiednich na czas prowadzenia robót budowlanych oraz kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami;
 - wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami;
- 8. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH ORAZ WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW, W TYM PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025, poz.418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.);
- 9. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 10. DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY WYGASA** w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art.65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli:
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym tego przepisu nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
- 11. PROJEKT DECYZJI ZOSTAŁ SPORZĄDZONY** przez osobę posiadającą uprawnienia na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE:

W dniu 12.08.2025 roku do Wójty Gminy Parchowo wpłynął wniosek Gminy Parchowo dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej na działkach nr 166/3, 166/5 obręb ewidencyjny Parchowo, gmina Parchowo.

W myśl art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej jako PiZP, który mówi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Planowana inwestycja dotyczy uzupełnienia terenu infrastruktury technicznej.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ww. ustawy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie objętym wnioskiem nie są planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określone w strategii rozwoju województwa oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a uprzednio wymienionej ustawy nie są wymagane uzgodnienia w zakresie zadań rządowych albo samorządowych z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Organ przyjął obszar oddziaływania obejmujący również działki przylegające do terenu planowanej inwestycji. W oparciu o tak ustalony obszar oddziaływania, wykorzystując dane Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego w Bytowie, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji i ustalono strony postępowania administracyjnego.

Stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), organ ustalił m. in.: linie nowej zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometrię dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych i kierunek kalenicy), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Decyzja niniejsza uwzględnia żądania wnioskodawcy.

W załączeniu:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji, sporządzony zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- załącznik nr 2 – analiza zawierająca część tekstową
- załącznik nr 3 - analiza graficzna

Informacje dodatkowe: Zgodnie z art. 63 ust. 2, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Pouczenie: Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Parchowo, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Sądu Administracyjnego (art. 127a. §1 i §2 Kodeksu postępowania administracyjnego Dz. U. 2024, poz. 572). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. (art. 130 §1 i §2 kpa).

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 (art. 130 §2 kpa).

W przypadku niewydania przez Wójta decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wojewoda wymierza burmistrzowi, w drodze postanowienia, na które przysługują zażalenie, karę pieniężną za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu, o którym mowa powyżej nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Otrzymują:

1. Gmina Parchowo
2. Strony ustalone podczas postępowania administracyjnego
3. a/a

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie części I ust. 8 pkt 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2023, poz. 2111).

Projekt decyzji sporządziła: arch. Mariola Rosa, posiadająca uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJT
mgr Izabela Maria Jagodzińska

numer sprawy i data sporządzenia:	STAROSTA BYTOWSKI
numer sprawy i data sporządzenia:	65542.138/2025
identyfikator ewidencyjny materiału zasobu:	1201 1201.138/2025
Nazwa materiału zasobu:	koniec mapy
Data wykonania kopii materiału zasobu:	2025-06-04
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ:	2 up. STAROSTY Katarzyna Rychter Inspektor w Wydziale Oświaty i Sportu Urząd Gminy Parchowo

Województwo: pomorskie
Powiat: bytowski
Jednostka ewidencyjna: 220107_2, Parchowo
Obręb: 0010, Parchowo

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Parchowo 0010: dz. 166/3, 166/5

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy nr 1 skala 1:1000

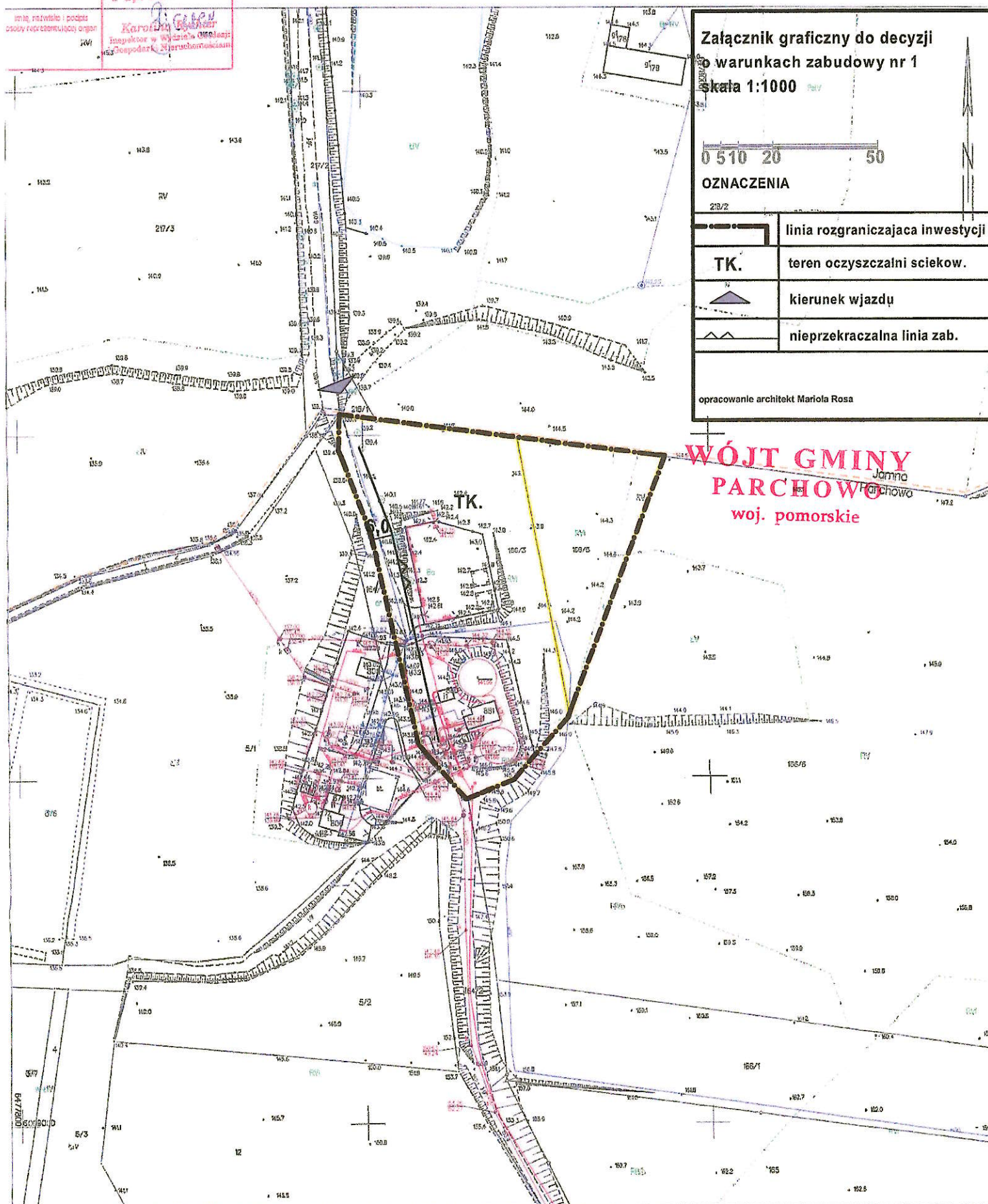
0 5 10 20 50

OZNACZENIA

	linia rozgraniczająca inwestycji
TK.	teren oczyszczalni ścieków.
	kierunek wjazdu
	nieprzekraczalna linia zab.

opracowanie architekt Mariola Rosa

**WÓJT GMINY
PARCHOWO**
Jamno
Parchowo
woj. pomorskie



WÓJT GMINY PARCHOWO

woj. pomorskie

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI WRAZ Z ANALIZĄ WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

DWZ NR GKPiI-I.6730.136.2025

INWESTOR: GMINA PARCHOWO

LOKALIZACJA: DZIAŁKI NR166/3, 166/5 OBRĘB PARCHOWO

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

TEREN INWESTYCJI

- działki nr166/3,166/5, położone w obrębie Parchowo;
- granice terenu planowanej inwestycji oraz granice wyznaczonego obszaru analizowanego przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy;

RODZAJ INWESTYCJI

- hala magazynowa przy oczyszczalni ścieków oraz punkcie segregacji odpadów, na działkach nr 166/3, 166/5 obręb ewidencyjny Parchowo, gmina Parchowo. Pełną charakterystykę zawarto we wniosku o ustalenie warunków zabudowy;
- rodzaj zamierzonej inwestycji nie stanowi realizacji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- teren inwestycji częściowo jest zabudowany, położony w obrębie Parchowo - teren oczyszczalni ścieków i punkt segregacji odpadów;
- istniejąca funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu jest zgodna z przepisami odrębnymi;

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) drogi wojewódzkiej nr 228 – dz. nr 63/2 obręb Jamno, działki nr 217/2, 218/1 – droga stanowiąca mienie gminne, obręb Parchowo.

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ANALIZA STANU PRAWNEGO.

ISTNIEJĄCY STAN WŁASNOŚCI

- działki nr 166/3,166/5 położona w obrębie Parchowo o powierzchni łącznie ok. 6377 m², stanowią własność Wnioskodawcy;

DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU

- Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. 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. (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- planowane zamierzenie budowlane nie stanowi inwestycji wymienionej w art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizowanej na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie stanowi także inwestycji wymienionej w art. 61 ust. 3 i ust. 4, tym samym nie jest zwolnione z warunku łącznego spełnienia przesłanek „dobrego sąsiedztwa”, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1;

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH.

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839) nie należy do grupy: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- obszar objęty planowaną inwestycją znajduje się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, gdzie obowiązuje uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461) oraz ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 15/2003 z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 83, poz. 1362):
 - na obszarze otuliny Parku obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i podejmowania przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku;
- planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 117; z uwagi na związaną z tym lokalizację w strefie wysokiej ochrony należy:
 - ograniczyć wszelkie działania; które mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
 - zastosować rozwiązania techniczne; technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292);
- w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją planowanej inwestycji, dojdzie do odkrycia przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace mogące uszkodzić znaleziony przedmiot, zabezpieczyć miejsce znaleziska oraz niezwłocznie powiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie art. 32 ust. 1 cyt. wyżej ustawy;
- **WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, TERENACH NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ TERENACH ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**
- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów dotyczących terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

WARUNKI DOTYCZĄCE PRZEPISÓW USTAWY O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

- działki nr 166/3,166/5 o powierzchni 6377 m², położone w obrębie Parchowo, przeznaczona na realizację ww. zamierzenia oznaczone są w ewidencji gruntów symbolami: „RVI” , „RV” , „RIV” grunty orne, ŁV-łaki trwałe, Ba-teren infrastruktury.
- zatem zgodnie z art. 7. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW, W TYM PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- projekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów:
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2025, poz.418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.),
- w granicach działki nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII Z DNIA 15 LIPCA 2024 R. W SPRAWIE SPOSOBU USTALANIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZ.U.2024.01.116 (ANALIZA URBANISTYCZNA)

WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO

- W myśl art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej jako PZP, który mówi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
- granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy-obejmują tylko teren wskazany we wniosku, ze względu iż inwestycja dotyczy uzupełnienia infrastruktury technicznej.

OPIS ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI I OBSZARU ANALIZOWANEGO

- działka nr 166/3 jest częściowo zabudowana, natomiast nr 166/5 nie posiada zabudowy.

FUNKCJA ZABUDOWY

- pod względem funkcjonalnym sposób użytkowania projektowanej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu objętego wnioskiem stanowi teren infrastruktury technicznej;
- planowana inwestycja stanowi uzupełnienie zabudowy przy terenie oczyszczalni ścieków i punktu selektywnej zbiórki odpadów;

WYZNACZENIE LINII ZABUDOWY

- zgodnie z § 3 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich; ust. 2 w przypadku, gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; ust. 3. dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ust. 4. linie zabudowy ustala się jako

nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań;

- przedmiotowy teren posiada nieregularny;
- zgodnie z § 3 ust. 3. dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono na odległość 6,0m od drogi stanowiącej mienie gminne.

USTALENIE MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

- zgodnie z § 4 ust. 1. cyt. wyżej rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %; ust. 2. stanowi, iż minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym; ust. 3. dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy;
- zgodnie z § 4 ust. 3 cyt. wyżej rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy i maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy wyznaczono na podstawie wniosku, który wpisuje się w parametry sąsiedniej zabudowy -zgodnie z wnioskiem:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,10,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;

USTALENIE UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY

- zgodnie z § 5 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego; ust. 2 stanowi, że dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy;
- Zgodnie z wnioskiem pkt.7.6 minimalna wielkość powierzchni zabudowy ma wynosić maksymalna 350m², W związku z powyższym ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na podstawie wniosku - 0,10.

USTALENIE SZEROKOŚCI ELEWACJI FRONTOWEJ

- zgodnie z § 6 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%; ust. 2 stanowi, że dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy;
 - zgodnie z wnioskiem do 31,0m

USTALENIE WYSOKOŚCI ZABUDOWY

- zgodnie z § 7 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich; ust. 2 stanowi, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach; ust. 3: dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy;
- Zgodnie z wnioskiem pkt.B.4, projektowana hala ma mieć wysokość max. 8,0 m, zgodnie z § 7 ust. 3 cyt. wyżej rozporządzenia dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy; jako: nie większą niż 1 kondygnację nadziemne i nie większą niż 8,0m.

USTALENIE GEOMETRII DACHU

- zgodnie z § 8 ust.1. ww. rozporządzenia geometrię dachu (kął nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym; ust. 2. stanowi: geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

- Zgodnie z wnioskiem pkt. B.4, projektowany budynek ma mieć dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – 10-35 stopni . Wnioskowana geometria dachów w zakresie spadku dachu nie odbiega od geometrii dachów na przedmiotowym obszarze zgodnie z § 8 ust. 1 ww. rozporządzenia geometrię dachu (kątem nachylenia i układem połaci dachowych) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym:
 - rodzaj dachów: **dwuspadowy**,
 - układ głównych połaci dachów: **symetryczny**,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu :dowolny ;
 - kąt nachylenia głównych połaci: od **5° do 35°**,
 -

USTALENIE MINIMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

- zgodnie z § 9 ust.1. ww. rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego; ust. 2. dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy ust. 5a ustawy;
- Zgodnie z wnioskiem pkt.7.6 minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynna – minimalna 0,30, zgodnie z § 9 ust.1. ww. rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu ustalono na poziomie **0,30**, jako wskaźnik udziału dla obszaru analizowanego z uwzględnieniem wniosku

USTALENIE MINIMALNEJ LICZBY MIEJSC DO PARKOWANIA

- zgodnie z § 10 ww. rozporządzenia minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Bez zmian

NINIEJSZA ANALIZA DOPROWADZIŁA DO NASTĘPUJĄCYCH USTALEŃ W ZAKRESIE:

- W myśl art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym– zwanej dalej jako PiZP, który mówi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń **infrastruktury technicznej** a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W załączeniu:

- mapa zasadnicza z wyznaczonym obszarem analizowanym

Analizę sporządziła arch. Mariola Rosa
posiadająca stosowne uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4
cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nazwa organu projektującego	STAROSTA BYTOWSKI
Nr karnego 6.6642.1387.2025	
Producent (i) kartograficzny	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2201 1025.1387
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025-06-04
	2 up. STAROSTY
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Karolina Rychter Inspektor w Wydziale Usług Gospodarki Nieruchomości

Województwo: pomorskie
Powiat: bytowski
Jednostka ewidencyjna: 220107_2, Parchowo
Obręb: 0010, Parchowa


MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Parchowo 0010: dz. 166/3, 166/5

Załącznik graficzny do analizy
decyzji
o warunkach zabudowy
skala 1:1000

0 510 20 50

OZNACZENIA

	obszar analizy
KDg.	droga gminna
TK	teren oczyszczalni

opracowanie architekt Mariola Rosa

