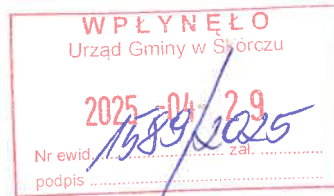


OR.6730.49.2025

Skórcz, dnia

.....
nazwa i adres organu wydającego decyzję
pieczęć Wójta Gminy Skórcz



P.J. Kł...
2025.04.29
[Signature]

OR.6730.49.2025

Nr sprawy

**DECYZJA nr
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 775) art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz.1130, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana **Rafała Michny** z dnia 26.03.2025r. nr kanc. 1181/2025

ustalam warunki zabudowy dla działki nr 213/3 obręb geod. Mirotki, w gm. Skórcz

**dla inwestycji polegającej na
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1.2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (w tym: proj. przyłącze wodociągowe, proj. zbiornik bezodpływowy na ścieki lub przydomowa oczyszczalnia, proj. przyłącze elektroenergetyczne, zjazd z drogi gminnej nr 198 lub z dojazdu and z. 213/6)

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116

Należy spełnić wymogi wynikające z przepisów w tym techniczno-budowlanych, a także obowiązujących Polskich Norm, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo od warunków techniczno-budowlanych.

1) Linie zabudowy, usytuowanie

- a) nie określa się obowiązującej linii zabudowy,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odl. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 243023G (dz. 198) i 6m od granicy z dz. 213/6, jak na załączniku graficznym do decyzji,
- c) usytuowanie budynku w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych oraz usytuowanie towarzyszących mu urządzeń - zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

2) Pow. terenu objętego wnioskiem – cała działka 213/3 obr. Mirotki.

3) Gabaryty, parametry budynku mieszkalnego :

- a) 1 lokal mieszkalny,
- b) szerokość elewacji frontowej - 15m z tolerancją do 20% ,
- c) budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem piwnicy,
- d) geometria dachu – dach dwuspadowy, symetryczny, lub dach czterospadowy symetryczny, o nachyleniu połaci 30-45 stopni, równoległe położenie kalenicy w stosunku do frontu działki,
- e) wysokość budynku w kalenicy od 7,0m do 9,5m
- f) pow. zabudowy – maksymalnie do 120m².

- 4) **Maksymalna intensywność zabudowy** – 0,31
- 5) **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** -0,21
- 6) **Udział pow. zabudowy do pow. terenu** – maksymalnie 14%
- 7) **Powierzchnia biologicznie czynna – min 70% powierzchni terenu**

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

3.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.54, ze zm.)

- 1) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r poz. 1839, ze zmianą z 2022r.);
- 2) teren jest położony w granicach ustanowionych form ochrony przyrody: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009 sieci Natura 2000, obowiązują wymogi określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024r poz. 1478) dla w/wym form ochrony przyrody

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – działka jest położona poza granicami objętymi ochroną ze względu na zabytki

4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do działki – dostęp z drogi publicznej gminnej nr 243023G (dz. 198) poprzez nowoprojektowany zjazd ; na projektowany zjazd wymagane zezwolenie zarządcy drogi lub z dojazdu na dz. 213/6
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na terenie w związku z planowaną inwestycją –min. 2 miejsca na terenie parkingu, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażach.

5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne pod warunkiem dokumentowania cyklicznego opróżniania zbiornika przez uprawnione służby lub uprawniony podmiot gospodarczy, docelowo, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się włączenie obiektu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, a zbiornik bezodpływowy zlikwidować,
 - lub
 - b) do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, po rozpoznaniu warunków hydrogeologicznych (rodzaj gruntu, poziom wód gruntowych); należy spełnić m. inn. wymagania przepisów Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych - przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi (w tym m.in. najwyższe dopuszczalne wartości zanieczyszczeń dla ścieków z oczyszczalni oraz minimalną częstotliwość pobierania próbek ścieków);
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci nn, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia; z dopuszczeniem instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł;

- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł, ze wskazaniem na źródła bezemisyjne lub niskoemisyjne, zgodne z przepisami odrębnymi; z dopuszczeniem instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6) odprowadzenie wód opadowych - odprowadzić i zagospodarować na terenie działki, uwzględnić obowiązujące przepisy Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r poz. 1225, ze zm.);

§ 29. *Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.*;

- 7) sposób gospodarowania odpadami stałymi, w tym odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami lokalnymi oraz ustawą o odpadach oraz ustawą z dnia 13 września 1996r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j Dz.U. 2024r poz. 399).

6. Ochrona interesów osób trzecich

- 1) Zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich;
- 2) Należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie zapewnić ochronę interesów osób trzecich przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby;

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

- 1) teren inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, zatem nie wymaga ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z takich uwarunkowań;
- 2) inwestycja realizowana będzie na gruntach rolnych z użytkami RVI, zatem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę rolnego przeznaczenia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.82).

8. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- a) wnioskowane zamierzenie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę
- b) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r poz. 418),
 - Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1225, ze zm.)
 - ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – t.j Dz.U. z 2024r. poz. 757, ze zm.
 - ustawą z 13.09.1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j Dz.U. 2024r poz. 399)
 - Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu; uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;

- e) warunki posadowienia budynku ustalić należy zgodnie z przepisami Rozp. Min. Transportu Budownictwa i gosp. Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463),
- f) dla działek budowlanych lub terenów, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymogami art. 5 Prawa budowlanego, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno- użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych- zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- g) zamierzenie budowy budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą techniczną wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę, pozwolenie wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim. Inwestor może także samodzielnie wystąpić o takie pozwolenie budowlane.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji -granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na kopii mapy d/c informacyjnych syt.-wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

10. Okres ważności decyzji :

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji administracyjnej organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, właściciel dz. 213/3 w obr. Mirotki, w dniu 26.03.2025r. zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie jednorodzinnej. Dz. 213/3 położona jest przy drodze publicznej gminnej (dz.198), ma pow. 852m², stanowi teren niezabudowany, rolny z użytkiem RVI. Teren jest objęty formami ochrony przyrody – położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki.

Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku mpzp polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50. Ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Decyzję wydaje Wójt po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust 4 ustawy lub decyzji wymaganych odrębnymi przepisami (art. 60 ust 1 ustawy). Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy wydanie dec wz jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art 61 ust 1 pkt 1-6.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno – prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnienia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej. Ustalono parametry, gabaryty budynku biorąc pod uwagę istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, gdyż planowana zabudowa jest zbliżona pod względem formy, gabarytów z sąsiedztwem. Przyjęto obszar analizowany wokół wnioskowanego terenu w odl. trzykrotności szerokości frontu terenu.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Z organem ds. ochrony gruntów rolnych
- Z organem ds. melioracji
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;-
- Zarządcą drogi gminnej (można odstąpić od takiego uzgodnienia gdyż zarządcą jest organ wydający dec wz)

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 9a, 10a, 11,12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.).

Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., z 2023r. poz. 1688, weszły w życie z dniem 24.09.2023r.)

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków/ wniosły następujące uwagi:.....

Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji

POUCZENIE

-zgodnie z art. 63 ustawy z dn. 27.03.2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

ust.2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

ust.3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 64. Ust 1 pkt 1 dla decyzji wz termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, **wynosi 90 dni**, (do terminu 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).

Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Niniejsza decyzja:

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Skórcz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- zgodnie z art. 130 §1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu
- zgodnie z art. 127a §1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydała decyzję,
- zgodnie z art. 127a §2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna

Załączniki:

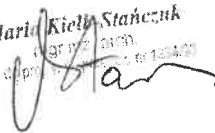
- 1) Załącznik graficzny do decyzji - nr 1 w skali 1:1000
- 2) Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w o której mowa w Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 -1.kpl.- część tekstowa i graficzna- załącznik graficzny nr 1 do analizy.

Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:

1. Rafał Michna – wnioskodawczyni
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
- 3 a/a

Projekt decyzji opracowała, dn. 23.04.2025r.

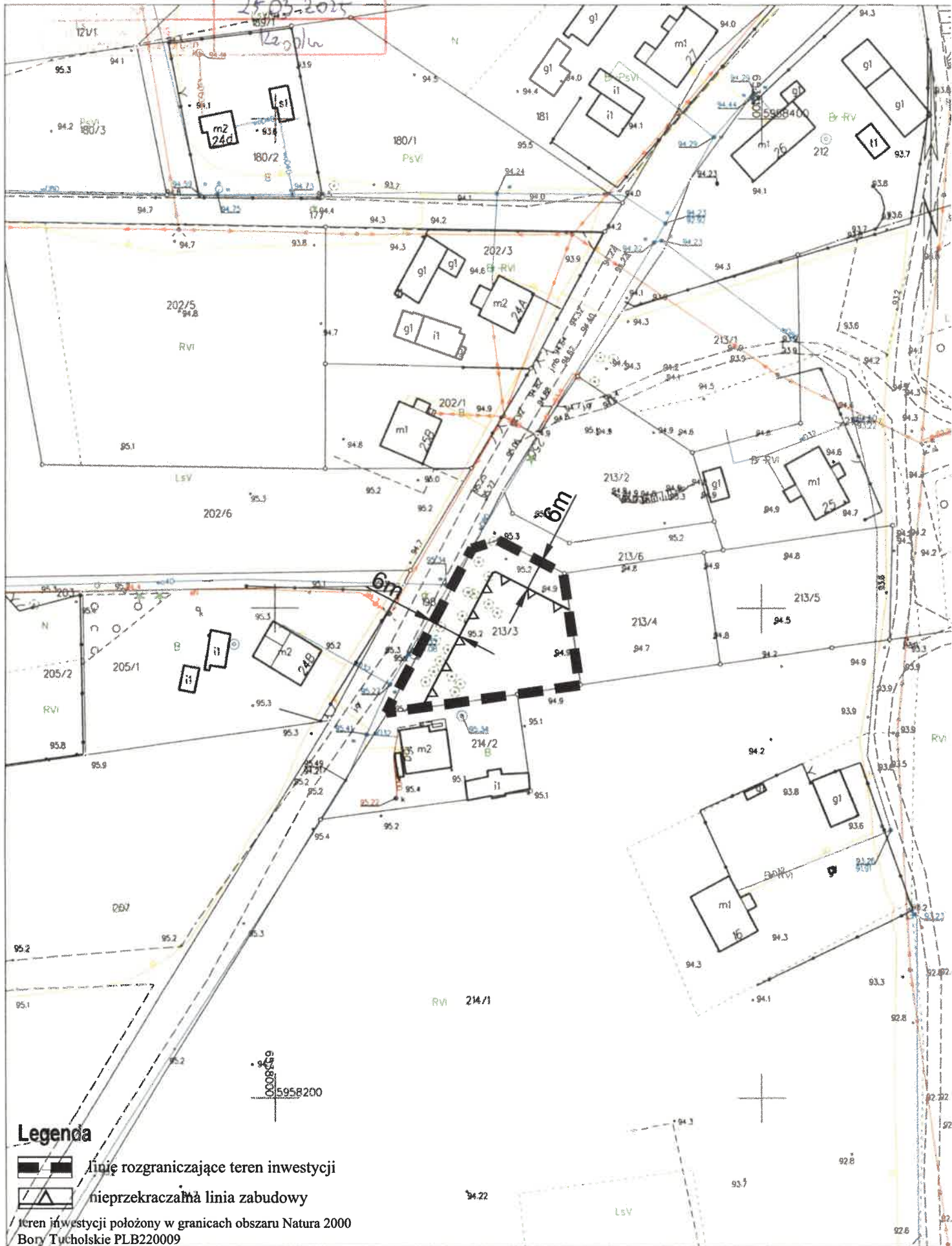
Maria Kielb - Stańczuk
mgr inż. arch.
nr 1334/93


mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

ZAŁĄCZNIK nr 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr z dnia

skala 1:1000



Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz formalno-prawna w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

*zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust.3 i art.61, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.).*

Wnioskodawca: Rafał Michna

Przedmiot wniosku: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Lokalizacja : dz. geod. 291/2 obręb Mirotki, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Wniosek z dn. 26.03.2025r., nr kanc. 1181/2025, zawierający:

- 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod. – kan. (sieci wod-kan. brak) oraz inf. dot. dostępu do dróg publicznych – dz. 198 droga gminna nr 243023G
 - 2) informacja z ewidencji gruntów ,
 - 3) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
 - 4) koncepcja zagospodarowania na mapie 1:1000,
 - 5) oświadczenie Energa Operator SA z dn. 30.01.2025r dot zapewnienia dostawy energii elektrycznej , moc przyłączeniowa 12,5kW
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130, ze zm.).
 3. Ustawa z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -D.u. z 2023r. poz. 1688 – przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023r.
 4. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 luty 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 11/93 poz.62 z dnia 18.05.1993 r.
 5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz- zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r.
 6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
 7. Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r
 8. Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r. poz. 1161) , ze zmianą - Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r. poz.2612
 9. Obowiązujące przepisy odrębne.
 10. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze-gmina>
 11. Wydane wcześniej dec wz w sąsiedztwie

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Opis działki, położenie terenu

Działka nr 213/3 w obr. Mirotki to grunt rolny niezabudowany, własność wnioskodawcy. Dz. ma pow. 852m2. W sąsiedztwie wydzielone geodezyjnie niezabudowane dotąd działki oraz zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki. Działka położona w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.



Lokalizacja dz. 213/3 obr. Mirotki

<https://skorc.e-mapa.net/>

Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:1000 dołączona do wniosku .

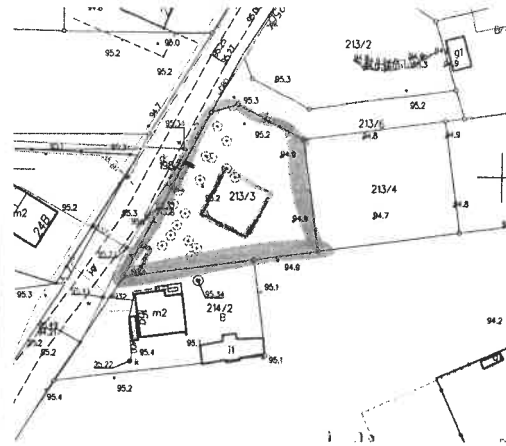
B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI - inwestycja polegać ma budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Pow. zabudowy 100-120m², pow. biologicznie czynna – 600-700m² , pow. do przekształceń – do 150m² Dostęp do drogi publicznej gminnej bezpośredni. Miejsca do parkowania – 102 w garażu, 1-2 na parkingu.

Infrastruktura techniczna: proj. przyłącze do sieci wod.; ścieki- proj. bezodpływowy zbiornik lub przydomowa oczyszczalnia ścieków; wody opadowe – zagospodarowane na własnym terenie, energia elektryczna – z proj. przyłącza lub instalacji pozyskującej energię z odnawialnych źródeł; gaz- nie dotyczy; ciepło- indywidualne źródła lub instalacje pozyskujące energię z odnawialnych źródeł .

Parametry budynku mieszkalnego: szerokość elewacji frontowej 30-40m (wielkości prawdopodobnie nieprawidłowe) , budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia, suma pow. kondygnacji nadziemnych `do 180m², suma pow. kondygnacji podziemnych do 80m², wysokość budynku od 7m do 9,5m, dach dwuspadowy symetryczny lub czterospadowy, o nachyleniu 30- 45stopni, kalenica równolegle lub prostopadle do frontu.



koncepcja zamierzenia



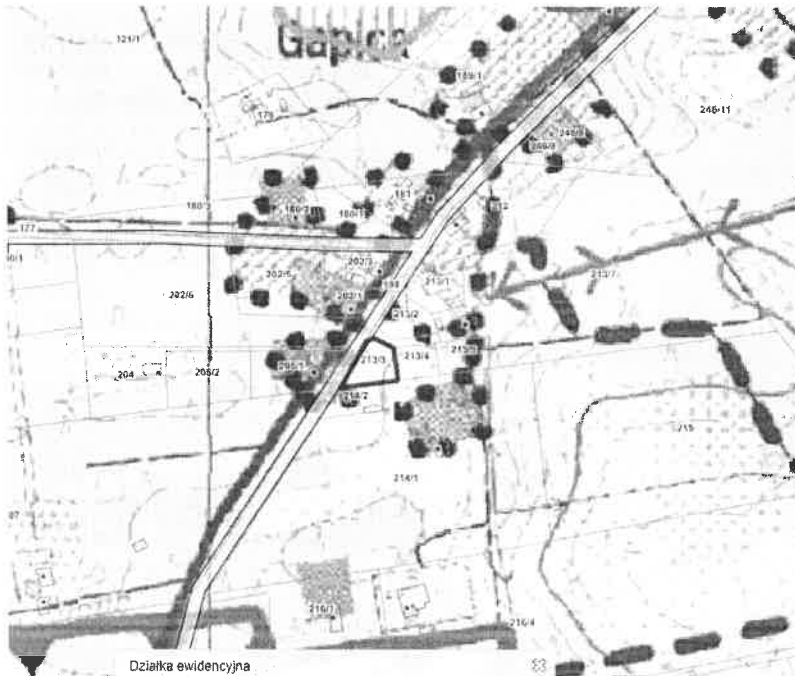
C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI

I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): własność Michna Rafał i Michna Ewelina; grunt rolny niezabudowany, RVI, pow. 852m²

II. Stan formalno – prawny: Dla dz. objętej wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego gminy nie wydano Dec wz/ wydano dec wz dla

III Miejskowy plan ogólny gminy Skórcz z 1993r. – ustalenia tego planu przestały obowiązywać z upływem 2003 r.

IV Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz (2015) - Wnioskowane zamierzenie usytuowane jest w sąsiedztwie wskazywanego w Studium docelowego zainwestowania, w sąsiedztwie istn. zabudowy, w obszarze chronionym przyrodniczo.



Lokalizacja dz. na tle wyrysu ze Studium (2015)

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 Uo P i ZP).

Granice obszaru analizowanego

Art. 61. 5a. 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.

Obszar analizowany wyznaczono w odł. 3 x szer. frontu działki .

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie 1:1000 stanowiącej zał. do niniejszej analizy.

1. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 – tzw. dobre sąsiedztwo

I. Art.61 ust.1 pkt 1: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Oceniono iż wnioskowane zamierzenie w proponowanej lokalizacji można pogodzić z sąsiedztwem gdzie wzdłuż drogi publicznej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna .



Zabudowa w sąsiedztwie – w m.Gapica obr. Mirotki

2.Art.61 ust.1 pkt.2. (Dostęp do drogi publicznej)- warunek jest spełniony .

3 Art.61 ust.1 pkt.3. (Uzbrojenie terenu)- Brak jest sieci kan sanitarnej, jednak zgodnie z przepisami dopuszczalne jest zastosowanie rozwiązań indywidualnych. - zamierzenie musi być zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022r., poz.1225, ze zm.)

§ 26. 3. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

§ 30. Usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.

§ 34. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi.

4.Art.61 ust.1 pkt.4. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) – zamierzenie lokowane na użytku RVI , zatem teren nie wymaga zgody.

5. Art. 61 ust 1 pkt 5 - WARUNKI WNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

inwestycji w proponowanej lokalizacji nie sprzeciwiają się przepisy odrębne (są nimi przykładowo: ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej, ustawa prawo geologiczne i górnictwo, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o drogach publicznych, prawo ochrony środowiska, prawo wodne, ustawa o Państwowej Straży Pożarnej, ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Teren w granicach obszaru objętego ochroną przyrody- w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie . Ze względu na planowane usytuowanie w bliskim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy zamierzenie nie powinno stanowić zagrożenia dla przyrody.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień z RDOŚ w Gdańsku .

6. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony

6) zamierzenie budowlane **nie znajduje się** w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

WNIOSKI Z ANALIZY

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe z uwagi na spełnienie warunków wymienionych w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm)

2. Zamierzenie inwestycyjne budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie jednorodzinnej – wymaga co najmniej zgłoszenia.

Zgodnie z zasadą określoną w art. 28 ust. 1 pr. bud., roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 pr. bud. Wyjątek od powyższej zasady ustawodawca przewidział w art. 29 pr. bud., w którym wyliczono enumeratywnie roboty budowlane zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, przy czym część tych robót wymaga jedynie uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie art. 30 pr. bud. Ponieważ jednak wyjątek nie może być traktowany rozszerzająco, roboty budowlane wymienione w art. 29 pr. bud. tworzą katalog zamknięty. Oznacza to, że zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dotyczy wyłącznie tych robót, które zostały bezpośrednio wskazane przez ustawodawcę, nie zaś jeszcze innych, podobnych.

Należy projektować i realizować inwestycje zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane z dn.7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418) oraz z przepisami odrębnymi, szczególnymi np. przepisami - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) lub zgodą na odstępstwo od tych warunków.

3) Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami (w tym np.: przyłącza do sieci zewnętrznych, budowa zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne lub przydomowej oczyszczalni, zjazd z drogi na dz. 198 poprzez proj. zjazd lub z dojazdu na dz. 213/6).

Warunki zabudowy wg 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. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r

§ 3. [Wyznaczenie linii zabudowy] Linia zabudowy

1. *Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.*

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.*

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, zwanej dalej "ustawą".*

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.*

Uwzględniając położenie wnioskowanego terenu, a także stan obecnego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie, nie ma uzasadnienia dla określania obowiązującej linii zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy w odł. 6m od granicy z dz. 198 (droga publiczna gminna) i 6m od granicy z dz. 213/6 (wydzielony dojazd), a sytuowanie inwestycji względem granic sąsiednich dz. budowlanych zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstępstwa od tych warunków

§ 4. [Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy]

1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.
2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.
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.

Wg definicji z ustawy :

31) "intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32) "nadziemnej intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

Ze względu na brak danych dotyczących intensywności zabudowy na dz. w sąsiedztwie (dane z mapy nie są wystarczające) nie jest możliwe dokonanie porównania z sąsiedztwem. Nie ma uzasadnienia ze względu na charakter terenu w sąsiedztwie dla określania minimalnej intensywności zabudowy, miałyby to marginalne znaczenie dla ładu przestrzennego.

Przyjęto zgodnie z wnioskiem oceniając iż zamierzenie jest zbliżone do sąsiedztwa:

Maksymalna intensywność zabudowy zatem $260/852=0,31$

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy $180/852= 0,21$

§ 5. [Ustalenie udziału powierzchni zabudowy]-

1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Działki i zabudowa w obszarze analizowanym są zróżnicowane, wskaźnik udziału pow. zab do pow. terenu nie jest w związku z tym adekwatny dla oceny czy nowa zabudowa da się pogodzić z sąsiedztwem. Znacznie ważniejsze dla zachowania ładu przestrzennego jest by pow. zabudowy budynków była porównywalna z sąsiedztwem.

Budynki w sąsiedztwie mają pow. zabudowy:

Dz. 205/1- 98m², dz. 202/1- 100m², dz. 202/3- 85m², dz. 213/7- 115m², dz. 212- 119m², dz. 181- 132m², dz. 214/1- 120m²

Zatem pow. zab. do 120m² mieści się w zastanym układzie zabudowy .

Przyjęto zgodnie z wnioskiem udział pow. zab do pow. terenu $120/852= 0,14$

Wskaźnik taki pozwala na zachowanie na działce odpowiedniej do funkcji wielkości pow. biologicznie czynnej oraz miejsc do parkowania , dojazdu i dojść, adekwatnych do wnioskowanego rodzaju zabudowy.

§ 6. [Ustalenie szerokości elewacji frontowej]

1. 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 %.

2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Istniejąca zabudowa są zróżnicowane, szerokości elewacji frontowych od ok. 10m do ok. 15m; przyjmuje się 15m z tolerancją do 20%.

§ 7. [Ustalenie wysokości zabudowy]

1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

2. 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.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Budynki w sąsiedztwie zazwyczaj o 1 lub 2 kondygnacjach nadziemnych i różnych wysokościach wnioskowana wysokość budynku mieszkalnego od 7m do 9,5m mieści się w zastanym układzie zabudowy, da się pogodzić z istn. w sąsiedztwie zabudową.

§ 8. [Ustalenie geometrii dachu]

1. Geometrię dachu (kąąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.
2. Geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.
Dachy w sąsiedztwie na ogół strome, przeważnie dwuspadowe. Wnioskowane zamierzenie da się wpisać w istniejący układ zabudowy, przyjmuje się dachy o nachyleniu 30-45stopni dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe, nie reguluje się wymaganego położenia kalenic względem frontu, wskazane równoległe do frontu (tak jak usytuowana jest większość budynków w sąsiedztwie).

§ 9. [Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej]

1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.
Ze względu na brak danych pozwalających na określenie pow. biologicznie czynnej na dz. sąsiednich a także położenie w obszarze objętym ochroną przyrody wskaźnik określa się indywidualnie. **Ustala się min 70%.**

§ 10. [Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania]

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.
Ustala się min 2 miejsca na terenie działki na parkingu, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażu.

Decyzja wymaga uzgodnień z:

z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem warunków higienicznych i zdrowotnych, z zarządcą drogi gminnej (można odstąpić od takiego uzgodnienia gdyż zarządcą drogi jest organ wydający dec wż), organem ds. ochrony gruntów rolnych, ds. melioracji, RDOŚ w Gdańsku

ZAŁĄCZNIKI:

ZAłącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej do decyzji wż na mapie 1:1000

Opracowała:

Stamp: Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch.
upr. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93
Handwritten signature: Maria Kielb-Stańczuk

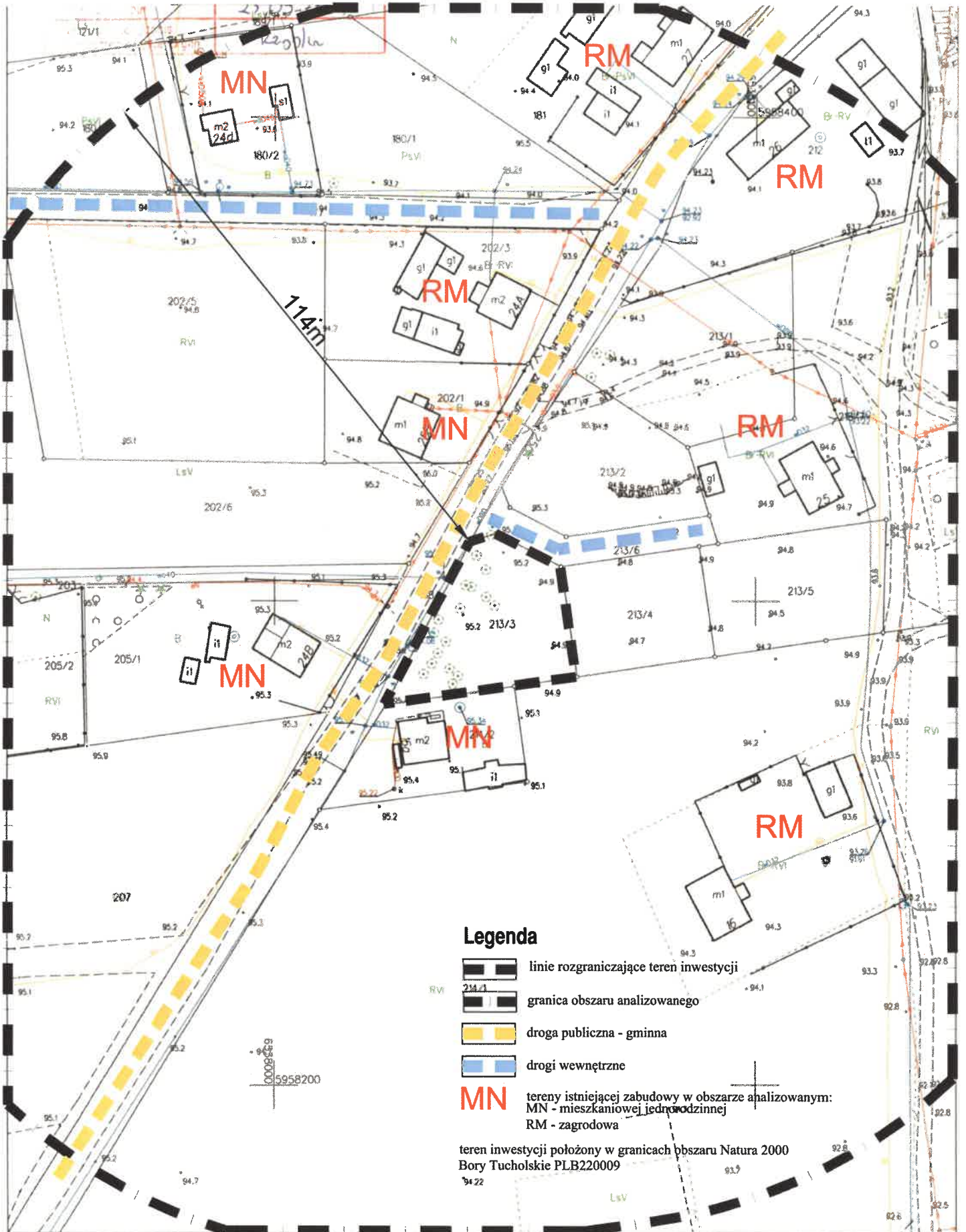
mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 23.04.2025r.

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

skala 1:1000

nr z dnia



Legenda

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- granica obszaru analizowanego
- droga publiczna - gminna
- drogi wewnętrzne
- MN** tereny istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym:
MN - mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - zagrodowa

teren inwestycji położony w granicach obszaru Natura 2000
Bory Tucholskie PLB220009

