

OR.6730.82.3.2025

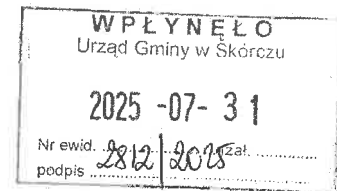
Skórcz, dnia

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

OR.6730.82.2025

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 2024r poz. 572) 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 Pani M Ł z dnia 27.05.2025r. nr kanc. 1958/2025

ustalam warunki zabudowy dla części działki nr 121, obręb geod. Wielki Bukowiec, w gminie Skórcz

**dla inwestycji polegającej na
budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1.2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w rozporządzeniu 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 25.07.2024r. 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

- nie określa się obowiązującej linii zabudowy, nie określa się nieprzekraczalnej linii zabudowy
- usytuowanie budynku w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych – zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

2) Gabaryty, parametry budynku mieszkalnego:

- pow. zabudowy maksymalnie 210m²,
- budynek o 1 – 2 kondygnacjach nadziemnych, bez piwnicy,
- szerokość elewacji frontowej - od 7,0m do 16,0m,
- wysokość zabudowy od 7,0m do 10,0m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 35-45 stopni, nie określa się wymaganego położenia kalenicy względem frontu działki.

3) Wskaźniki zagospodarowania:

- maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15,
- udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 0,14,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% pow. terenu (teren w liniach rozgraniczenia zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, obejmuje część dz. 121)

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)

- 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) uwzględnić przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), w szczególności art. 74, 75:
 - *Art. 74. 1. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.*
 - *Art. 75. [Obowiązek uwzględnienia ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych]*
1. *W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.*
 2. *Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.*

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – działka jest położona poza granicami obszarów objętych ustanowioną ochroną zabytków, w układzie ruralistycznym wsi Wielki Bukowiec, jednak obszar ten nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków

4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do terenu – dojazd z drogi publicznej gminnej na dz. 74 poprzez część dz. 121
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na terenie objętym wnioskiem w związku z planowaną inwestycją – min. 2 miejsca na terenie parkingu, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażu .

5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez proj. przyłącze;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci nn, poprzez projektowane przyłącze; z dopuszczeniem instalacji pozyskującej energię z odnawialnych źródeł;
 - 4) zaopatrzenie w energię cieplną – indywidualne źródło, spełniające wymagania przepisów odrębnych ; 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, ze zm.)
 - 8) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie sprawnego funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, ewentualna przebudowa sieci możliwa jest w uzgodnieniu z gestorami sieci.

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 użytku RV, 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 co najmniej zgłoszenia, może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę w sytuacjach określonych Prawem budowlanym lub inwestor może wystąpić o pozwolenie
- 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 2023r. poz. 537, ze zm.
 - ustawą z 13.09.1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j Dz.U. 2024r poz. 399, ze zm.)
 - Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- c) 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;
- d) 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),
- e) 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.

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

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, właścicielka Pani M Ł dz. 121 w obr. Wielki Bukowiec w dniu 27 maja 2025r. zwróciła się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie zabudowy jednorodzinnej. Teren wnioskowanego zamierzenia to część dz. geod. 121 o pow. ok. 1500m², teren położony w terenach zainwestowanych wsi Wielki Bukowiec, dostępny z drogi gminnej na dz. 74. Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody, położony w granicach układu ruralistycznego wsi jednak nie ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej. Ustalono parametry, gabaryty budynku zgodnie z wnioskiem, biorąc pod uwagę położenie działki, jej charakter i wielkość, a także istniejącą na działce oraz w sąsiedztwie zabudowę.

W procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu (art. 54 pkt 2), to organ ma obowiązek wydać pozytywną decyzję stosownie do art. 56 ustawy, opierając ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu na normach prawnych.

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.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;.....
- Organem ds. ochrony gruntów rolnych.....
- Organem ds. melioracji.....

Odstąpiono od uzgodnień z zarządcą drogi gminnej gdyż jest nim organ wydający decyzję.

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, 8, 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, ze zm.).

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:

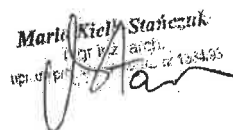
- 1) Załącznik graficzny do decyzji - nr 1 w skali 1:1000
- 2) Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 25.07.2024r. poz. 1116) – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna- załącznik graficzny nr 1 do analizy.

Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:

1. M: Ł – wnioskodawca
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
3. a/a

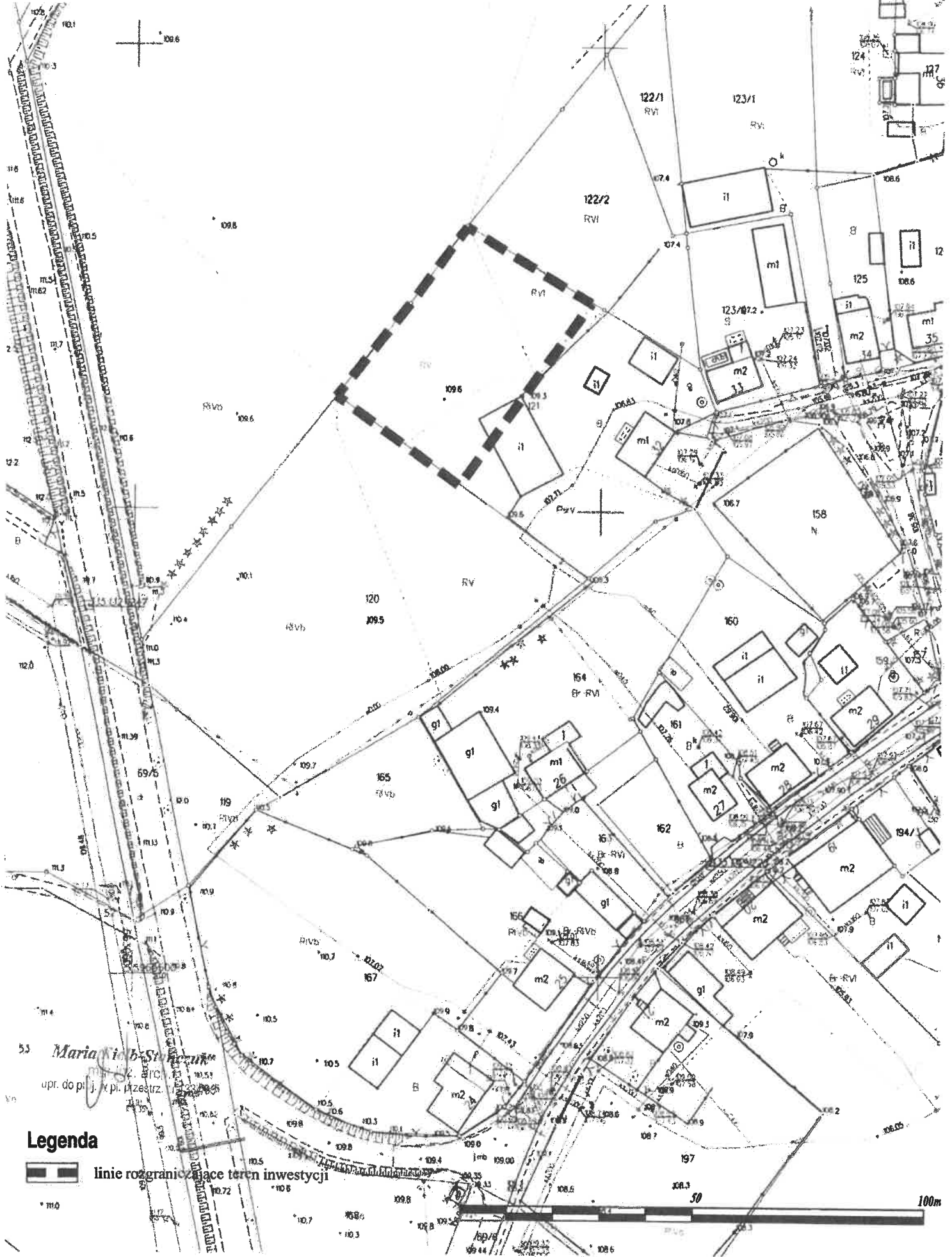
Projekt decyzji opracowała, dn. 25.07.2025r.

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



Legenda

--- linie rozgraniczające teren inwestycji

* m.0

100m

**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: M..... Ł

Przedmiot wniosku: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie
jednorodzinnej

Lokalizacja :część dz. geod. 121, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. **Wniosek z dn. 27 maja 2025r. , nr kanc. 1958/2025, zawierający:**
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod. (dz. ma dostęp do sieci wod-kan) – kan. oraz inf. dot. dostępu do dróg publicznych do drogi gminnej nr 243033G (dz. 74)
 - 2) informacja z ewidencji gruntów ,
 - 3) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
 - 4) koncepcja zagospodarowania na mapie 1:1000,
 - 5) koncepcja graficzna budynku
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, ze zm.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz** zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 lutego 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
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze/mgma>
10. Wydane wcześniej dec wz w sąsiedztwie

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

1. Opis działki, położenie terenu

Działka nr 121 w obr. Wielki Bukowiec to grunt rolny zabudowany, własność wnioskodawcy, pow. ok. 3404m². Położenie w terenie zainwestowanym wsi, w sąsiedztwie działki szkolnej, istn zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie jest to obszar chroniony przyrodniczo, teren w granicach układu ruralistycznego wsi Wlk. Bukowiec wskazywanego wg Studium do ochrony, jednak nie ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Na działce budynek mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze. Dojazd od drogi publicznej powiatowej dz. 601 poprzez dr. wewn. na dz. 74. Wnioskiem objęta jest część działki o pow. ok. 1500m² .

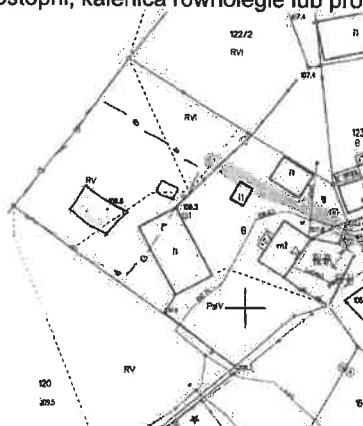
Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:1000 dołączona do wniosku .

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI - inwestycja polegać ma budowie na część działki budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infr. techniczną, w formie zabudowy jednorodzinnej . Pow. zabudowy 98-210m², pow. biologicznie czynna –1000-1100m² , pow. do przekształceń – 200-400m² . Dostęp do drogi publicznej – z dz. 74. Miejsca do parkowania 1-2 na parkingu.

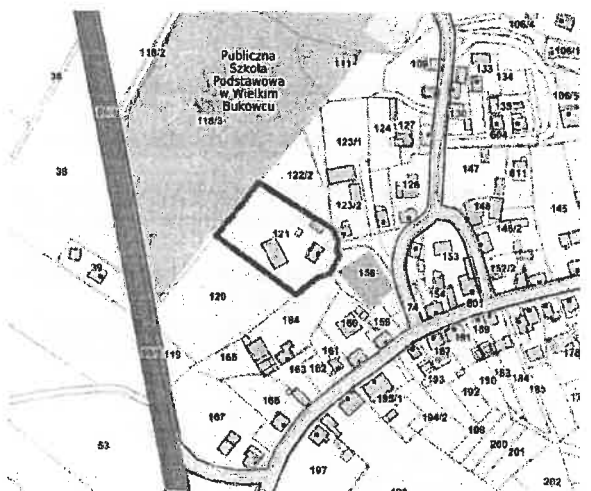
Infrastruktura techniczna: istn. przyłącze do sieci wod.; ścieki- proj. przyłącze ; wody opadowe – zagospodarowane na własnym terenie, energia elektryczna – z proj. przyłącza lub instalacje pozyskujące energię z odnawialnych źródeł ; ciepło- indywidualne źródła z dopuszczeniem instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł
Parametry budynku mieszkalnego: szerokość elewacji frontowej 7-16m , budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia, suma pow. kondygnacji nadziemnych ~90-220m², bez piwnicy, wysokość budynku od 7m do 10m, dach dwuspadowy symetryczny, o nachyleniu 35- 45stopni, kalenica równoległe lub prostopadle do frontu.



Koncepcja budynku



koncepcja lokalizacji



lokalizacja dz 121

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



wyrys ze Studium (2015)

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

I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): własność Ł M Ł P pow. 3300m²,
 użytki RV, RVI, PsiV, B.

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

III Miejscowy 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 granicach wskazywanego docelowego zainwestowania wsi Wlk Bukowiec , w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi.

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.

Przyjęto obszar analizowany w odl. 3 x szer. frontu wokół granic wnioskowanej działki – tj. w odl. 100m od granic działki – taka odległość jest przyjmowana pomocniczo przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy w procedurach planu ogólnego gminy, oznacza stosunkowo bliskie sąsiedztwo.

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 w którym znajduje się zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa. Zamierzenie będzie uzupełnieniem istniejącego układu zabudowy, wpisuje się w zastany ład przestrzenny.

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

3 Art.61 ust.1 pkt.3. (Uzbrojenie terenu)- istn i proj. uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia.

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) – teren nie wymaga zgody, nie występują użytki rolne klas I-III ani lasy

5. Art. 61 ust 1 pkt 5 - WARUNKI WNIKAJACE 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 górnictwa, 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).

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

b) 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 wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać pozwolenia na budowę. Wydzielenie odrębnej dz. geodezyjnej – możliwe jest na podstawie odrębnego postępowania, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dec wz nie określa się warunków takiego podziału.

Stosownie do dyspozycji art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm) w przypadku braku planu miejscowego, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, podziału nieruchomości można dokonać jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany podział musi być zgodny zarówno z częścią tekstową, jak i graficzną decyzji o warunkach zabudowy, gdyż obie te części są równoważne pod względem formalnym, jak i merytorycznym. Niezgodność planowanego podziału z którąkolwiek z wymienionych części przesądza o tym, że podział taki jest niedopuszczalny, gdyż nie jest

spełniona przesłanka wspomniana w art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Teren objęty proponowanym podziałem powinien być tożsamy z terenem objętym decyzją o warunkach zabudowy.

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, zjazd z drogi gminnej na dz. 74).

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

Uwzględniając położenie wnioskowanego terenu (z dala od drogi, nie bezpośrednio przy drodze), a także stan obecnego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie, nie ma uzasadnienia dla określania obowiązującej linii zabudowy lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; sytuowanie budynku 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]

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.

Przyjmuje się parametry pow. zabudowy i ilości kondygnacji jak we wniosku- pow. zabudowy do 210m², suma pow. kondygnacji nadziemnych maks. 220m² i budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez piwnicy
Wnioskowana pow. terenu to 1500m²

Gdyby przyjąć maks pow. kondygnacji wg wniosku otrzymalibyśmy wskaźniki :

Maksymalna intensywność zabudowy $220/1500=0,15$

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy także 0,15 (budynek bez piwnic)

Nie ma uzasadnienia ze względu na charakter terenu w sąsiedztwie dla określania minimalnej intensywności zabudowy, miałyby to marginalne znaczenie dla fadu przestrzennego.

§ 5. [Ustalenie udziału powierzchni zabudowy]-

W sąsiedztwie pow. zabudowy budynków mieszkalnych wynoszą:

Istn na dz. 121- 91m², na dz. 123/2- 86m², na dz. 164- 110m², na dz. 160- 94m², na dz. 159- 87m², na dz. 125- 81m², na dz. 126- 91m² , na dz. 195/1- 219m², przeważają budynki o pow. zab ok. 90-100m²

Budynki o pow. ok. 200m² to niektóre budynki gospodarcze w sąsiedztwie oraz na dz.121

Wnioskowana pow. zabudowy maks. 210m² oceniono jako dopuszczalną w zastanym układzie zabudowy gdyż ustawa ani rozporządzenie nie nakazują kopiowania parametrów sąsiedztw i jeśli przepisy prawa nie sa temu przeciwnie można uwzględnić wniosek

Zgodnie z wnioskiem maksymalny udział pow. zabudowy do pow. terenu wnosić mógłby $210/1500=0,14$

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

§ 6. [Ustalenie szerokości elewacji frontowej]

Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych w sąsiedztwie wynoszą od ok. 9m do ok. 18m, wnioskowane zamierzenie ma zbliżone wymiary (od 7m do 16m) , przyjmuje się zgodnie z wnioskiem

§ 7. [Ustalenie wysokości zabudowy]

W sąsiedztwie budynki mieszkalne na ogół dwukondygnacyjne, o różnych wysokościach. Brak jednakowej zasady. Wnioskowane zamierzenie z wysokością od 7m do 10m mieści się w zastanym układzie zabudowy

§ 8. [Ustalenie geometrii dachu]

Wnioskowana geometria dachów mieści się w zastanym układzie zabudowy, występują tu zarówno dachy płaskie jak strome. Ustala się dach dwuspadowy, nachylenie połaci 35-45 stopni, ze względu na planowane usytuowanie budynku nie określa się wymaganego położenia kalenicy względem frontu działki (dojazd poprzez cz. dz. 121 do drogi na dz 74).

§ 9. [Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej]

Ze względu na brak danych pozwalających na określenie pow. biologicznie czynnej na dz. sąsiednich, a także ze względu na rodzaj zamierzenia - zab. jednorodzinna przyjmuje się min 50% .

§ 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:

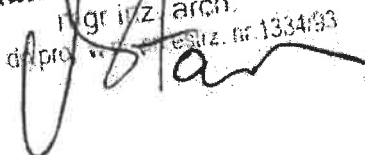
z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem warunków higienicznych i zdrowotnych, z zarządcą drogi gmiinej (można odstąpić gdyż jest nim organ wydający dec) organem ds. ochrony gruntów rolnych, ds. melioracji

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej do decyzji wz na mapie 1:1000

Opracowała:

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



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

Starogard Gdański, dnia 25.07.2025r.