

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

**OR.6730.5.2025**

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 T: B z dnia 13 stycznia 2025r. nr kanc. 169/2025.

**ustalam warunki zabudowy dla cz. działki nr 312, obręb geod. Ryzowie w gm. Skórcz**

**dla inwestycji polegającej na  
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 o budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na wyodrębnionej części dz. 312, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (w tym: proj. przyłączy wodociągowe, proj. zbiornik bezodpływowy na ścieki lub przydomowa oczyszczalnia ścieków, proj. przyłączy elektroenergetyczne, zjazd z drogi gminnej na dz. 282)*

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku 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 – jako przedłużenie istn. linii zabudowy utworzonej przez budynek mieszkalny istniejący na dz. 312, jak na załączniku graficznym do decyzji,
- c) usytuowanie budynku w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych oraz usytuowanie towarzyszących im urządzeń - zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

**2) Pow. terenu objętego wnioskiem – część działki o pow. ok. 1200m<sup>2</sup>**

**3) Gabaryty, parametry budynku mieszkalnego :**

- a) 1 lokal mieszkalny,
- b) szerokość elewacji frontowej - od 11m do 15m,
- c) budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez piwnicy,
- d) geometria dachu – dach dwuspadowy, symetryczny lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 35-45 stopni, kalenica równoległa do frontu działki ,
- e) wysokość budynku w kalenicy od 7,5m do 9,0m
- f) pow. zabudowy – do ok. 150m<sup>2</sup>.

- 4) **Maksymalna intensywność zabudowy** – 0,15
- 5) **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** -0,15
- 6) **Udział pow. zabudowy do pow. terenu** – maksymalnie 12,5%
- 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 formy 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 na dz. 282 poprzez nowoprojektowany zjazd; na projektowany zjazd wymagane zezwolenie zarządcy drogi
- 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,
  - 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 przyłącza, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł, ze wskazaniem na źródła bezemisyjne lub niskoemisyjne, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 w formie zabudowy zagrodowej, 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 infrastruktura techniczną wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę, pozwolenie wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim.

**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. 312 w obr. Ryzowie, w dniu 13 stycznia 2025r.. zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Dz. 312 to grunt rolny w części zabudowany istniejącym siedliskiem (budynek mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze). Wg wniosku planowany nowy budynek ma być usytuowany przy drodze na części dz. 312 o pow. ok. 1200m2. Dz. dostępna jest z drogi publicznej gminnej. 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. **W sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajduje się zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, planowane zamierzenie wpisuje się w zastany układ zabudowy wsi Mieliczki, będzie uzupełnieniem i kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania i zabudowy.**

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej. Ustalono parametry, gabaryty nowych budynków biorąc pod uwagę istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, gdyż planowana zabudowa jest zbliżona pod względem formy, gabarytów z sąsiedztwem.

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:**

- 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 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, 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. – wnioskodawca  
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
- 3 a/a

**Projekt decyzji opracowała, dn. 21.02.2025r.,**

**korekta dn. 16.04.2025r.**

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*

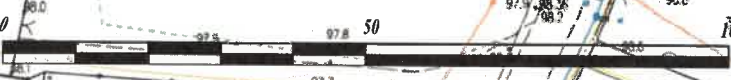
# ZAŁĄCZNIK nr 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY nr ..... z dnia .....

skala 1:1000



### Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  linie rozgraniczające teren inwestycji
- cały teren inwestycyjny położony w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie



## 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: T E

Przedmiot wniosku: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej  
Lokalizacja : dz. geod. 312 w m. Mieliczki, w obrębie geod. Ryzowie, gmina Skórcz

### PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Wniosek z dn. 13.01.2025r., nr kanc.169/2025, zawierający:
  - 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod. – kan. (sieci kan. brak) oraz inf. dot. dostępu do dróg publicznych
  - 2) mapa ewidencyjna 1:2000
  - 3) informacja z ewidencji gruntów ,
  - 4) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
  - 5) koncepcja zagospodarowania na mapie 1:1000,
  - 6) oświadczenie Energa Operator SA z dn. 05.02.2025r 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 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 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorczagmina>
10. Wydane wcześniej dec wz w sąsiedztwie

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

#### 1. Opis działki, położenie terenu

Działka 312 w m. Mieliczki, w obr. Ryzowie to grunt rolny w części zabudowany zab. zagrodową - znajdują się na nim budynek mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze, własność wnioskodawcy. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki, dz. 312 położona w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, a jej część zachodnia w granicach OCHK Borów Tucholskich. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

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

**B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI** - inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego

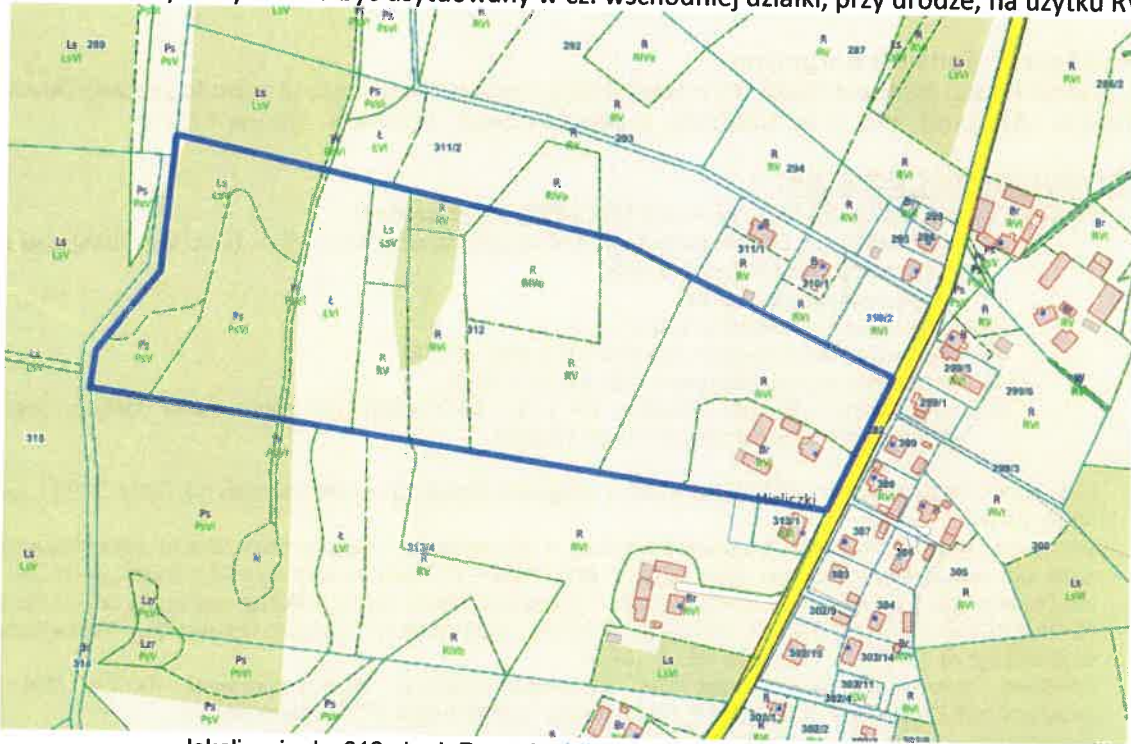
, na cz. działki o pow. ok. 1200m<sup>2</sup>

Pow. zabudowy 100-150m<sup>2</sup>, pow. biologicznie czynna – 850-1000m<sup>2</sup>, pow. do przekształceń – 200-350m<sup>2</sup>. Dostęp do drogi publicznej na dz. 282 poprzez projektowany lub istniejący zjazd. Miejsca do parkowania – 1-2 w garażu.

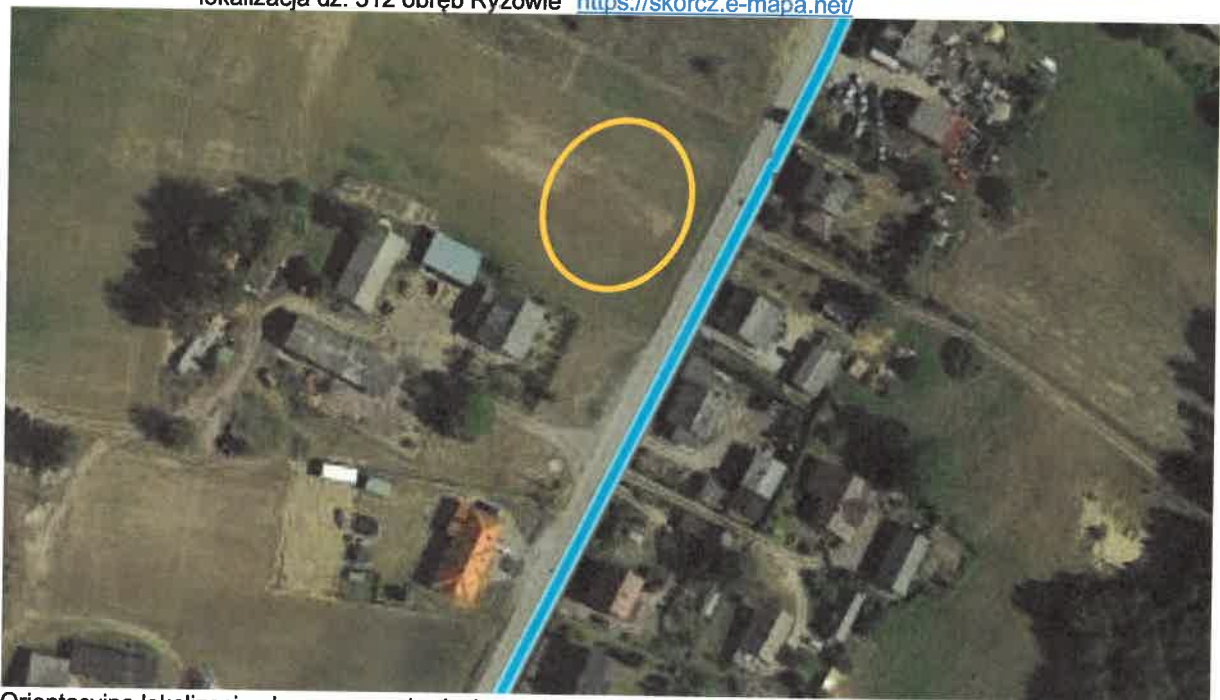
Infrastruktura techniczna: proj. przyłącze do sieci wod.; ścieki- proj. bezodpływowy zbiornik lub przydomowa oczyszczalnia; wody opadowe – zagospodarowane na własnym terenie, energia elektryczna – z proj. przyłącza; ciepło- indywidualne źródła.

Parametry budynku mieszkalnego: szerokość elewacji frontowej 11-15m, budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia, suma pow. kondygnacji nadziemnych `100-180m<sup>2</sup>; bez piwnicy, wysokość budynku od 7,5m do 9m, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o nachyleniu 35- 45stopni, kalenica równoległe do frontu

Wnioskowany budynek ma być usytuowany w cz. wschodniej działki, przy drodze, na użytku RVI.



lokalizacja dz. 312 obręb Ryzowie <https://skorcz.e-mapa.net/>



Orientacyjna lokalizacja planowanego budynku



Sąsiedztwo- istniejąca zabudowa - Widok z drogi



Fot. arch. - sąsiedztwo

### **C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI**

**I. Stan własności (wg ewidencji gruntów):** własność wnioskodawcy, wg proponowanej lokalizacji budynku na użytku RVI

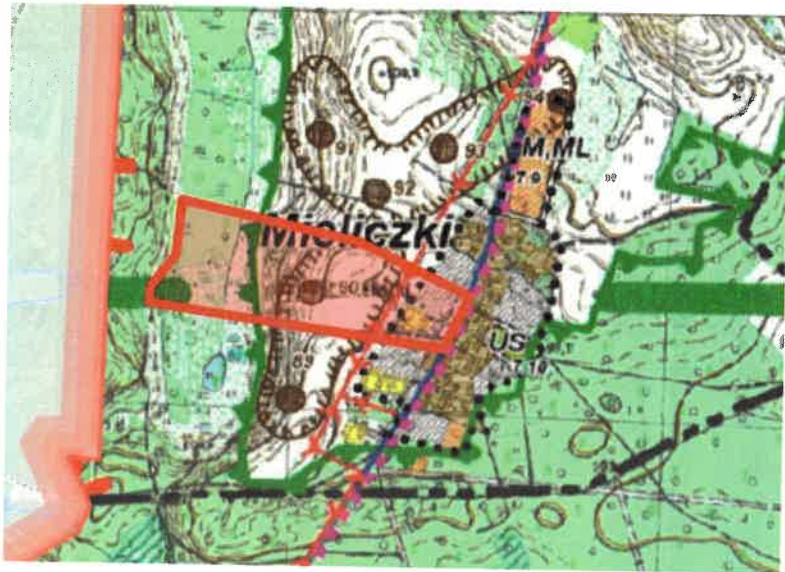
**II. Stan formalno – prawny:** Dla dz. objętej wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego gminy nie wydano Dec wz. , w sąsiedztwie wydano wcześniej dec wz dla zabudowy jednorodzinnej, zab. letniskowej .



Lokalizacja dz. 312 na tle inf. o wydanych wcześniej 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 w Studium docelowego zainwestowania, w sąsiedztwie istn. zabudowy, przy drodze gminnej, w obszarze chronionym przyrodniczo. Zamierzenie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy- nowa zabudowa ma być usytuowana w cz. wschodniej działki, przy drodze, na użytku RVI, w granicach docelowego zainwestowania wsi. Wg inf. zawartych w Studium teren dz. objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (zasięgi jak w Studium).



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.*

Przyjęto obszar analizowany w odl. 100m wokół granic wnioskowanego terenu - odległość taka jest pomocniczo używana przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy tworzącej zwarty obszar zabudowy, dotyczy zatem bliskiego sąsiedztwa.

**Granice obszaru analizowanego wyznaczone na mapie w skali 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 zagrodowa, mieszkaniowa i letniskowa, w zwartych zespołach. Budynki mieszkalne są zbliżone do siebie pod względem formy, gabarytów. Są to na ogół budynki parterowe z poddaszem, nieużytkowym bądź mieszkalnym, kryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci ok. 40-45stopni. Na dz 312 znajduje się zabudowa zagrodowa – siedlisko z istn budynkiem mieszkalnym, jednak przepisy prawa nie zakazują aby z działki rolnej w części już zabudowanej były wydzielane odrębne działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jeżeli nie sprzeciwiają się temu przepisy odrębne.

**Warunek oceniono jako spełniony.**

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.

Wzięto także pod uwagę aktualną tezę wyroku WSA w Krakowie II SA/Kr 843/19 LEX nr 2785340 - wyrok z dnia 27 stycznia 2020 r. dot. tzw **zasady wolności zagospodarowania przestrzennego** – „Przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dbałość o ład nie powinna być realizowana przez bardzo restrykcyjne rozumienie przepisów prowadzące do odmowy ustalenia warunków zabudowy i wstrzymania wszelkich procesów inwestycyjnych, uniemożliwiając realizację zagwarantowanego konstytucyjnie prawa własności, w tym - stanowiącego element treści tego prawa - określonego w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. - prawa do zagospodarowania terenu.”

## **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 sanitamej, 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, ~~ponadto dotyczy zabudowy zagrodowej; w tej formie zabudowy grunty pod budynkami nadal pozostają rolnymi w rozumieniu przepisów prawa, 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 gómicze, 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 budynków w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w terenie zainwestowanym wsi , 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 znajdzie 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, może wymagać pozwolenia na budowę.**

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 2024r. poz. 725 ze zm. ) 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 jednorodzinnej wolnostojącego, 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. 282 ).

### **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 dodatkowo 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 -jako przedłużenie linii zabudowy utworzonej przez budynek Mieliczki 15 na dz. 312, jak na załączniku graficznym do decyzji; 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 : suma pow. kondygnacji nadziemnych maks 180m<sup>2</sup>, brak piwnicy, zatem dla cz. dz. o pow. 1200m<sup>2</sup> maksymalna intensywność wynosiłaby  $180/1200=0,15$

Ze względu na brak piwnic nadziemna intensywność także wynosiłaby 0,15

### **§ 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.

Pow. zab. budynków mieszkalnych w sąsiedztwie to:

Dz. 313/4- 109m<sup>2</sup>, dz. 313/1- 166m<sup>2</sup>, dz. 312- 188m<sup>2</sup>, dz. 310/1- 191m<sup>2</sup>, dz. 311/1- 156m<sup>2</sup>, dz. 308-109m<sup>2</sup>, dz. 309- 115m<sup>2</sup>, dz 299/1- 93m<sup>2</sup> , dz. 307- 88m<sup>2</sup>, dz. 303- 97m<sup>2</sup>

Wnioskowana pow. zab. wg wniosku na cz. dz. o pow.1200m<sup>2</sup> – maksymalnie 150m<sup>2</sup> ,Wielkość pow. zabudowy jest zbliżona do sąsiedztwa .

Dla wnioskowanej cz. dz. udział maks pow. zab. do pow. terenu wynosiłby  $150/1200=0,125$

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, w tym zbliżone do wnioskowanego zamierzenia; przyjmuje się parametry wg wniosku od 11m do 15m, oceniając je jako dopuszczalne w proponowanej lokalizacji i zbliżone do sąsiedztwa.

### **§ 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 i dla bud. gosp. od 7,5m do 9m mieści się w zastanym układzie zabudowy, da się pogodzić z istn. w sąsiedztwie zabudową.

### **§ 8. [Ustalenie geometrii dachu]**

1. *Geometrię dachu (kąt 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, dwuspadowe . Wnioskowane zamierzenie da się wpisać w istniejący układ zabudowy, przyjmuje się dach o nachyleniu 35-45stopni dwuspadowy, symetryczny, lub wielospadowy; kalenica - równoległa 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 rodzaj zabudowy (zagrodowa), wskaźnik określa się indywidualnie. **Ustala się dla cz. dz. o pow. 1200m<sup>2</sup> - 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 gdyż jest nim organ wydający dec wz), organem ds. ochrony gruntów rolnych, ds. melioracji, RDOŚ w Gdańsku

**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 21.02.2025r. ,  
korekta 16.04.2025r.