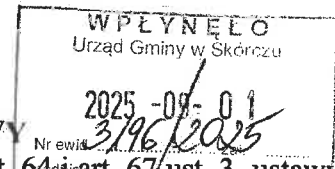


OR. 6730.76.3. 2025



PKUW  
02.09.2025

**DECYZJA (projekt)  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 54, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2, 3 i 4, art. 64 i art. 67 ust. 3, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130), rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 2024r. poz. 1116) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 572.), po rozpatrzeniu R C ) z dnia 14.05.2025r. (wpłynęło 21.05.2025r.).

**ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy  
dla terenu działki nr 621 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec,  
gmina Skórcz,**

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną,**

**1. Rodzaj inwestycji**

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 621 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy oraz przepisów odrębnych: (w tym z analizy, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 2024r. poz. 1116)).**

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**2.1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

- funkcja istniejąca – rolna,
- funkcja projektowana – zagrodowa,

**2.1.2. Zakres inwestycji**

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej.

**2.1.3. Kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego**

- Linii zabudowy nieprzekraczalna w odległości 15m od granicy działki z drogami gminnymi - jak na złączniku graficznym nr 1 do decyzji.

Powierzchnia inwestycji do 3100m<sup>2</sup>

Kształtowanie zabudowy zgodnie uwarunkowaniami wynikającymi z analizowanego terenu.

- powierzchnia zabudowy do 230m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych do 400m<sup>2</sup>

**Budynek mieszkalny:**

- do 2 kondygnacji nadziemnych
- szerokość elewacji frontowej zabudowy maksymalnie 18m
- wysokość budynku maksymalnie 9m,
- geometria głównej bryły budynku:
  - dach dwuspadowy, bez określenia kierunku kalenicy o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°

### Budynek gospodarczy:

- do 2 kondygnacji nadziemnych
- szerokość elewacji frontowej zabudowy maksymalnie 10m
- wysokość budynku do kalenicy dachu maksymalnie 7m,
- geometria głównej bryły budynku:  
dach dwuspadowy bez określenia kierunku kalenicy o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°

### 2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

#### 2.2.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w Ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 54.):

- planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 i 3 Ustawy prawo ochrony środowiska;
- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo ochrony środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- Teren poza obszarami cennymi przyrodniczo, nie wymaga ustalenia szczególnych zasad ochrony;

#### 2.2.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury

- Teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej - teren działki aktualnie nie jest objęty żadną form ochrony wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1292) na działce nie występują żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej

### 2.3. Warunki wynikające z innych przepisów szczególnych.

#### 2.3.1. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- wody opadowe z terenów zieleni należy zagospodarować na terenie własnej działki, przy czym zachować wymagania wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.Dz.U. 2022 poz 1225),
- należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie zapewnić ochronę 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;

należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

#### 2.3.2. Planowana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia które należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim, ul. Kościuszki 17, po uprzednim uzyskaniu prawa do dysponowania terenem i opracowaniu projektu budowlanego sporządzonym zgodnie z:

- ustaleniami niniejszej decyzji,
- Ustawą z dn.07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.725.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (tj. Dz. U. z 2022r, poz. 840), lub uzyskać-odstępstwom-od tych warunków.-
- Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 320)
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r.w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463)
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 54)

- Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1478)
- Ustawą z dnia 20 lipca 2011r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.)
- Ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.z 2024r. poz.1290)
- Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj.. Dz.U. z 2024r. poz. 1145)
- Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1292) - przedmiotowy teren nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2024r. , poz 757 ze zm.)
- Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399)
- Ustawą z dnia 14 grudnia 2016r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 1587)
  - przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskim Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,

W projekcie budowlanym należy określić kategorię geotechniczną projektowanego obiektu, warunki i sposób ich posadowienia ze względu na warunki gruntowo-wodne wykonać ocenę aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich.

Projekt wymaga uzgodnień:

- inne uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

#### **3.1. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- Projektowane włączenie do dróg publicznych gminnych nr 243044G (dz. nr 547) i 243012G (dz. nr 525).
- Miejsce parkingowe minimum 2 miejsca postojowe na terenie działki,

#### **3.2. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:**

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiornika bezodpływowego pod warunkiem dokumentowania regularnego opróżniania zbiornika przez uprawnione służby lub uprawniony podmiot gospodarczy, lub indywidualnej oczyszczalni ścieków odprowadzenie ścieków; odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga rozpoznania warunków hydrologicznych (rodzaj gruntu, poziom wód gruntowych) i zachowania przepisów odrębnych, m.in. przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. 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 i do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019r., poz. 1311) - wymagane zgłoszenie wodnoprawne
  - zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w energię cieplną – indywidualne źródło ciepła spełniające wymagania przepisów , ze wskazaniem na źródła niskoemisyjne lub bez emisyjne, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
- odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,
- sposób gospodarowania odpadami stałymi – gromadzenie oraz wywóz zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399).

### **4. Ochrona gruntów rolnych**

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82),

5. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie przepisów szczególnych. (dot. obszarów morskich, terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych obsuwaniem się mas ziemnych)- nie dotyczy

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Zakres inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

R G wnioskiem z dnia 14.05.2025r. (wpłynęło 21.05.2025r.) wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 621 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz.

1. Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy. Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno-prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Działka położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. Uwzględniając lokalizację projektowanej inwestycji, jest ona do pogodzenia z wymogami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, wymogami urbanistyki i architektury , walorami architektonicznymi i krajobrazowymi oraz innymi wymienionymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowane parametry, funkcje obiektu oraz jego usytuowanie można uznać za dopuszczalne w proponowanej lokalizacji.

3. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz dnia 27.11.2015r.– przedmiotowy teren nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 i art. 53 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy uzgodniono:

- .....

W trakcie postępowania zawiadomione strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

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

Wobec powyższego należało orzec jak decyzji

### POUCZENIE:

1. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

2. Zgodnie z art.63 ust.4 ustawy - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

3. 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.

4. Jeżeli inwestycja 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.

5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
6. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1 jest obowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
7. Wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o wniesienie żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku przekroczenia terminu wydania decyzji przez właściwy organ zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy.

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

Załączniki do decyzji:

1. Mapa w skali 1:1000 z określeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierające część tekstową i graficzną.

Projekt decyzji sporządziła :  
mgr inż. arch. Maria Landowska  
członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów  
numer ewidencyjny PO-0271

Otrzymują:

- wg rozdzielnika strony postępowania
- a/a

mgr inż. arch. Maria Landowska  
Uprawnienia budowlane i projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej i w ograniczonym zakresie w specjalności konstrukcyjno - budowlanej oraz kierowania robotami budowlanymi,  
nr ewidencyjny 6142/Gd/94

## Załącznik do decyzji nr ..... z dnia.....

ustalającej warunki zabudowy dla terenu działki nr 621 położonej w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną

Wnioskodawca: R _____ G _____
Inwestycja: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: dz. nr 621 położona w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, gmina Skórcz

### **Analiza urbanistyczna i formalnoprawna do postępowania związanego z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy**

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

#### **1. Podstawa opracowania.**

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 2024r. poz. 1116)
- Obowiązujące przepisy odrębne

#### **2. Wniosek R \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ z dnia 14.05.2025r. (wpłynęło 21.05.2025r.) zawierający:**

- Druk wniosku z opisem inwestycji i załącznikiem graficznym
- Mapa informacyjna w skali 1: ,
- Uproszczona informacja z rejestru gruntów
- Zapewnienie dostawy energii
- Określenie planowanego sposobu zagospodarowania
- Informacja Urzędu Gminy w Skórczu o możliwości podłączenia do infrastruktury
- Dokumentacja zdjęciowa

#### **3. Określenie granic obszaru analizowanego.**

Analizie poddano teren w promieniu ok. 100m wokół obszaru działki.

#### **4. Stan prawny terenu**

- Działka nr dz. nr 621 położona w miejscowości Wielki Bukowiec, obręb Wielki Bukowiec, jest własnością osoby fizycznej
  - Występuje sytuacja braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz dnia 27.11.2015r. – przedmiotowy teren nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp.

#### **5. Wnioskowane zagospodarowanie terenu, opis inwestycji :**

- pow. inwestycji 3100m<sup>2</sup>
- pow. zabudowy 150m<sup>2</sup> do 230m<sup>2</sup>
- pow. podlegająca przekształceniu 3100m<sup>2</sup> do 3100m<sup>2</sup>
- Budynek mieszkalny
- szerokość elewacji frontowej 10m do 18m
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 240m<sup>2</sup> do 340m<sup>2</sup>
- 1-2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość 5,5m do 9m
- dach dowolny, o kącie nachylenia 25° do 45°, bez określenia kierunku kalenicy,

Budynek gospodarczy:

- szerokość elewacji frontowej 6m do 10m,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 30m<sup>2</sup> do 60m<sup>2</sup>,
- 1-2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość 3m do 7m
- dach dowolny, o kącie nachylenia 25° do 45°, bez określenia kierunku kalenicy,- dostęp do dróg publicznych gminnych nr 243044G (dz. nr 547) i 243012G (dz. nr 525).
- miejsca parkingowe 1- 2 w garażu, 1- 2 na parkingu

Uzbrojenie terenu - woda z wodociągu, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe oraz indywidualna oczyszczalnia ścieków, odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji, przyłącze do sieci elektroenergetycznej, indywidualne źródło ciepła i instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych, gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem na terenie gminy.

## 6. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

### 6.1. Lokalizacja wnioskowanego terenu, stan zagospodarowania działki

Wnioskowana działka położona jest na terenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Nowy Bukowiec przy dwóch drogach gminnych

6.3. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w miejscu realizacji inwestycji grunty rolne kl. RV i łąki kl. LIV w gospodarstwie rolnym, zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,.

6.4. Istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia

6.5. Analiza cech zagospodarowania w sąsiedztwie wnioskowanego terenu

Działka sąsiaduje:

z zabudową mieszkaniową jednorodziną i gospodarczą w zabudowie zagrodowej

- budynki mieszkalne jednorodzinne - parterowe i dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe przykryte dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia ok. 30° do 40°, budynki gospodarcze przykryte dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia 25° do 40°

- dostęp do dróg publicznych gminnych nr 243044G (dz. nr 547) i 243012G (dz. nr 525).

## 7. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwarunkowania wynikające z analizowanego terenu.

7.1. Linię zabudowy ustala się zgodnie z zabudowa sąsiadującą, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 15m od granicy działki z drogami gminnymi.

7.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekroczy wskaźnika w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia zabudowy zgodnie z wnioskiem i zabudową w obszarze analizowanym łącznie do 230m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych do 400m<sup>2</sup>

7.3. Kształtowania zabudowy :

- Ustala się szerokość elewacji frontowej dla budynków na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym dla budynku mieszkalnego do 18 m, dla budynku gospodarczego do 10m

- Wysokość budynku – dla budynku mieszkalnego do 9m, dla budynku gospodarczego do 7m

- Geometrię głównej połaci dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów sąsiedniej zabudowy oraz zgodnie z wnioskiem

- dach dwuspadowy, bez określenia kierunku kalenicy,

- kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°

7.4. Dostęp do dróg publicznych gminnych nr 243044G (dz. nr 547) i 243012G (dz. nr 525).

7.5. Uzbrojenie terenu: woda z wodociągu, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe oraz indywidualna oczyszczalnia ścieków, odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji, przyłącze do sieci elektroenergetycznej, indywidualne źródło ciepła i

instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych, gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem na terenie gminy.

## **8. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.**

8.1. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130)

- Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno-prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. , zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

8.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

8.2.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska , o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 54)

- Wnioskowana inwestycja znajduje się poza obszarem podlegającym ochronie na podst. art. 73 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska
- Dla wnioskowanej inwestycji nie występują ograniczenia, o których mowa w 73 ustawy Prawo ochrony środowiska
- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo ochrony środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;

8.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- Teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej - teren działki aktualnie nie jest objęty żadną formą ochrony wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1292) na działce nie występują żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej

8.4. Projektowana inwestycja powinna spełniać warunki określone w szczególności w:

- przepisach ustawy z dn.07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.725.),
- przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (tj.Dz.U. 2022 poz 1225), lub uzyskać odstępstwom od tych warunków
- przepisach techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskim Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,

## **9. Analiza skutków finansowych w związku z art. 36 i 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- Funkcja istniejąca terenu – rolna
- Funkcje projektowane – zabudowa mieszkaniowa
- Rodzaj zabudowy – budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek gospodarczy w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną
- Wnioskowana funkcja i ustalone warunki zabudowy nie będą powodowały niekorzystnych zmian w zakresie warunków korzystania z nieruchomości sąsiednich

## **10. Wnioski**

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdza się iż dla wnioskowanego zamierzenia są spełnione wymogi określone w art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tj. Dz.U. 2024r. poz. 1130) i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe , ustalono parametry dla inwestycji zgodne z treścią wniosku.

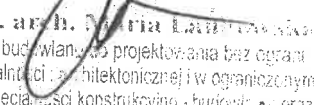
## **11. Projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z:**

- Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych
- Zarządcą melioracji
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gd.

Załączniki:

- Załącznik graficzny w skali 1:2000
- Fotografie stanu faktycznego

opracowała:  
mgr inż. arch. Maria Landowska  
członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów  
numer ewidencyjny PO-0271



mgr inż. arch. Maria Landowska  
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej i w ograniczonym zakresie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz kierowania robotami budowlanymi.  
nr ewidencyjny 6142/Gd/04

Wielki Bukowiec, działka numer 621, gmina Skórcz.

Widok od strony północnej, obok działki.



Widok od strony południowej, obok działki.

