

Skórcz, dnia 10-02-2026r.

.....
Wójt Gminy Skórcz
OR.6730.133.14.2025
Nr sprawy

DECYZJA nr 20/2026

Na podstawie art. 155 i art. 154 § 2 oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.572, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 października 2025r., nr kanc. 3840/2025 , wniesionego przez Pana T B

Zmieniam warunki zabudowy

Określone decyzją Wójta Gminy Skórcz nr OR.6730.5.17.2025 z dnia 10 lipca 2025r. (dec wz nr 67/2025)

dot. inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 312 w m. Mieliczki , w obr. geod. Ryzowie w gminie Skórcz

1. Ze względu na potrzebę skorygowania treści decyzji w celu dostosowania jej do rzeczywistych skonkretyzowanych w toku procesu inwestycyjnego zamierzeń inwestora wprowadza się zmiany ustalonych warunków zabudowy i zagospodarowania dotyczących intensywności zabudowy – zmiana z 0,15 na 0,20.

2. W wyniku dokonanej zmiany pkt 4 i 5 decyzji otrzymują brzmienie:

- „4) *Maksymalna intensywność zabudowy – 0,20*
- 5) *Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,20”*

3. Pozostałe warunki decyzji Wójta Gminy Skórcz nr 67/2025 z dnia 10 lipca 2025r. nr sprawy OR.6730.5.17.2025, w tym załącznik graficzny do decyzji, **pozostają bez zmian.**

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Skórcz wydał w dniu 10 lipca 2025r. na rzecz Pana T B decyzję o warunkach zabudowy dla części dz. geod. 312 w m. Mieliczki w obr. Ryzowie dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infr. techniczną.

Pismem z dnia 13.10.2025r. Pan Borgmann wniósł o dokonanie zmiany w decyzji wz dotyczącej wskaźnika intensywności zabudowy z 0,15 na 0,20. Nie podał przy tym uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany, a dotychczasowy wskaźnik intensywności został ustalony zgodnie z wnioskiem w którym Pan Borgmann wskazał, iż suma pow. kondygnacji nadziemnych planowanego budynku ma wynosić maksymalnie 180m² a budynek ma być bez podpiwniczenia.

Ustawodawca nie zapisał ani w ustawie ani w rozporządzeniu dot. warunków zabudowy obowiązku kontynuacji (powielania parametrów, gabarytów, detali, rozwiązań konstrukcyjnych np. dachów, wystroju architektonicznego) budynków już istniejących. Zatem nie należy wprowadzać tak daleko idącego ograniczenia, nie należy nadmiernie rygorystycznie interpretować przepisu prawa. (wyrok wsa w Gliwicach z 2007.10.04 - II SA/GI 262/07 –LEX nr 394777- zawarta w art. 61 ust 1 pkt 1 pzp. Tzw. zasada dobrego sąsiedztwa, uzależniająca zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego, nie wymaga przy projektowaniu nowych inwestycji prostego powielania cech i charakterystyki zabudowy istniejącej na terenie sąsiednim). Ponieważ ustawa posługuje się nie zawsze jasnymi sformułowaniami, to w razie wątpliwości należy je interpretować na korzyść obywatela tj. jego uprawnień właścicielskich.

W sąsiedztwie terenu objętego decyzją występują budynki o różnej wielkości pow. zabudowy oraz różnej ilości kondygnacji, a wnioskowana zmiana ustalonych wartości wskaźnika intensywności zabudowy jest stosunkowo niewielka, prawdopodobnie wynika z wybranego ostatecznie projektu planowanego budynku. 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.

Zmiana ww. ostatecznej decyzji do czasu jej pozostawania w obrocie prawnym dopuszczalna jest jedynie w trybie przewidzianym w art. 155 k.p.a. Stosownie do tego przepisu decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdy czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał lub przez organ wyższego stopnia, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

Dla zmiany lub uchylenia decyzji na mocy której strona nabyła prawo niezbędne jest łączne spełnienie czterech przesłanek. Pierwszą z nich jest istnienie decyzji ostatecznej - warunek jest spełniony, po drugie, za jej uchyceniem lub zmianą winien przemawiać interes społeczny lub słuszny interes strony – warunek jest spełniony, inwestor ma słuszny interes w zmianie decyzji gdyż jest to warunek uzyskania następnie pozwolenia na budowę dla wybranego projektu. Po trzecie, strona winna w sposób nie budzący wątpliwości wyrazić zgodę na zmianę decyzji. Po czwarte, zmianie decyzji na podstawie art. 155 kpa nie mogą sprzeciwiać się przepisy szczególne. **Zmiana dec wz może nastąpić za zgodą wszystkich stron postępowania na podstawie art. 155 kpa** (wyrok NSA z: 05.01.2000 r., I SA 1826/98, Lex nr 57178; 03.12.2010 r., II OSK 1725/09, Lex nr 746754; wyrok WSA w Warszawie z 02.12.2010 r., IV SA/Wa 983/10, Lex nr 759090;). Działania te mogą zostać podjęte tylko przy niezmienionym stanie faktycznym i prawnym istniejącym w dniu wydania ostatecznej decyzji i z udziałem tych samych stron. Granicą dopuszczalności zastosowania art. 155 kpa pozostaje więc tożsamość sprawy administracyjnej, na którą składają się zarówno element podmiotowy, jak i przedmiotowy. O zmianę decyzji o warunkach zabudowy może wnieść osoba, która była jej adresatem, warunek ten jest spełniony w analizowanym przypadku (tożsamość podmiotowa).

Wnioskowana zmiana nie wpływa na inne ustalenia i pozostaje w zgodzie z wymogami ochrony ładu przestrzennego.

Uznając, że wnioskowana zmiana omawianej decyzji jest w słusznym interesie strony i nie narusza przy tym własności ani praw osób trzecich, a także ponieważ zmianie tej nie sprzeciwiają się przepisy odrębne, postanowiono jak w sentencji decyzji. Wprowadzone zmiany nie powodują konieczności ponownienia uzgodnień (na podst. art. 53 ust 4 oraz art. 60 ust 1 ustawy), gdyż wnioskowana zmiana treści decyzji nie powodowałaby zmiany stanowiska organów, które w wyraziły swoje stanowiska w dotychczasowych uzgodnieniach projektu decyzji OR.6730.5.17.2025 z dn. 10.07.2025r. Wnioskowany teren nie jest położony w granicach obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Z wnioskowanymi zmianami decyzji strony postępowania miały możliwość zapoznania się/ ~~nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń.~~

Nadleśnictwo Lubichowo pismem nr ZG.224.109.2025 z dnia 28-11-2025r. poinformowało, że na przesłane zawiadomienie o wszczęciu postępowania proponuje aby:

Z uwagi na to, że częściowo działka jest zalesiona, wnioskujemy o uwzględnienie w projekcie urbanistycznym zabudowy w odpowiedniej odległości od ściany drzewostanu, która wg naszej oceny winna wynosić co najmniej 1,5 wysokości drzewostanu (ca 45 m).

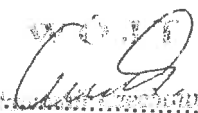
Przepisy prawa nie nakazują narzucenia takiej odległości jednak ze względu na zdarzenia pogodowe, które zdarzają się a mogą spowodować uszkodzenia budynku powinny zostać brane pod uwagę przez inwestora.

Projekt zmiany decyzji wz 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 dot. zmiany decyzji 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.). Wobec czego należało orzec jak w decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Wójta Gminy w terminie 14 dni od dnia 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.


.....
Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:

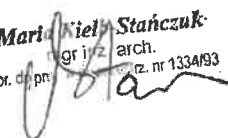
Wnioskodawcy/Inwestorzy:

1. T B

Strony postępowania:

2. Strony postępowania zgodnie z wykazem stron w aktach sprawy
3. A/a

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 29.10.2025r

*Zwolnione z opłaty skarbowej
za wydanie decyzji o warunkach zabudowy
dla właściciela działki na podstawie załącznika ustawy
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
skarbowej (Dz. U. 2023 r. poz. 2111 ze zm.)*


Janina Kielb