

**DECYZJA nr 24/2026**  
**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 (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572.), po rozpatrzeniu T C i R C z dnia 05.09.2025r. (wpływ 09.09.2025r.)

**ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy**

**dla terenu działki nr 119/1 położonej w obrębie Wybudowania Wielbrandowskie, gmina Skórcz,**

**dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z jego przebudową, rozbudową i nadbudową,**

**1. Rodzaj inwestycji**

Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z jego przebudową, rozbudową i nadbudową na terenie działki nr 119/1 położonej w obrębie Wybudowania Wielbrandowskie, 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 - gospodarcza,
- funkcja projektowana – mieszkaniowa jednorodzinna,

**2.1.2. Zakres inwestycji**

- zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny,

**2.1.3. Kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego**

- Linii zabudowy nie ustala się, ustala się granice inwestycji - jak na złączniku graficznym nr 1 do decyzji.

**Kształtowanie zabudowy (po rozbudowie):**

- powierzchnia zabudowy do 300m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych do 485m<sup>2</sup>
- do 2 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej zabudowy maksymalnie 35m
- wysokość budynku maksymalnie 9m,
- geometria głównej bryły budynku:
  - dach dwuspadowy, symetryczny z kalenicą równoległą do frontu działki, kąt nachylenia połączy 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 odstąpieniem 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 drogi miasta Skórcz dz. nr 143
- Miejsce parkingowe – min. 1 miejsce na 1 mieszkanie.

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

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do kanalizacji sanitarnej , tymczasowo 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 ciepłą – indywidualne źródło ciepła spełniające wymagania przepisów , ze wskazaniem na źródła niskoemisyjne lub bez emisyjne,
- 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**

T C i R C , wnioskiem z dnia 05.09.2025r. (wpływ 09.09.2025r.) wystąpili o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z jego przebudową, rozbudową i nadbudową na terenie działki nr 119/1 położonej w obrębie Wybudowania Wielbrandowskie, 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 mieszkaniowej.

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 mzp.

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

-z organem ds. ochrony gruntów rolnych –Starosta Starogardzki. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 02-12-2025r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

-organem ds. melioracji PGW Wody Polskie RZGW Gdańsk Zarząd Zlewni w Tczewie w zakresie melioracji. Organ zajął stanowisko wydając postanowienie opiniujące pozytywnie projekt decyzji nr pisma GT.ZPU.521.5611.2025.BR z dnia 05-12-2025r. tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarno- Epidemiologicznej w Starogardzie Gd. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust 4 pkt 2a). Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 02-12-2025r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- zarządcą drogi gminnej – Urząd Miasta w Skórczu w zakresie dróg miejskich. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 02-12-2025r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane

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:**

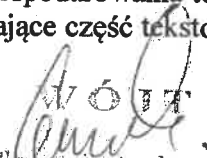
1. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Zgodnie z art.63 ust.4 ustawy - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów 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.

  
.....  
Wójt Gminy Skórcz

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

Otrzymują:

**Oznaczenie stron postępowania:**

**Wnioskodawcy/Inwestorzy:**

- 1.
- 2.

**Strony postępowania:**

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

*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.)*

INSPEKTOR  
  
Janina Klin

ustalającej warunki zabudowy dla terenu działki nr 119/1 położonej w obrębie Wybudowania Wielbrandowskie, gmina Skórcz dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z jego przebudową, rozbudową i nadbudową

Wnioskodawca:
Inwestycja: Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z jego przebudową, rozbudową i nadbudową
Lokalizacja: dz. nr 119/1 położonej w obrębie Wybudowania Wielbrandowskie, 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**

dnia 05.09.2025r. (wpływ 09.09.2025r.) zawierający:

- Druk wniosku z opisem inwestycji i załącznikiem graficznym
- Mapa informacyjna w skali 1:1000, ewidencyjna w skali 1:2000
- Uproszczona informacja z rejestru gruntów
- 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 250/2 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 1000m<sup>2</sup>
- pow. zabudowy istn. 241m<sup>2</sup> proj. 241m<sup>2</sup> do 300m<sup>2</sup>
- pow. biologicznie czynna istn. 1000m<sup>2</sup> proj. 500m<sup>2</sup> do 500m<sup>2</sup>
- pow. przekształcenia proj. 500m<sup>2</sup>
- szerokość elewacji frontowej istn. 25,9m, proj. 29,5m do 35m
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych istn. 241m<sup>2</sup>, proj. 241m<sup>2</sup> do 482m<sup>2</sup>
- 1-2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość 6m do 9m
- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny istn. o kącie nachylenia 30°, proj. o kącie nachylenia 25° do 55°, z kalenicą równoległą do frontu działki,
- dostęp do drogi miasta Skórcz dz. nr 143

- miejsca parkingowe 1-2 na parkingu , 1-2 w garażu

Uzbrojenie terenu - woda z wodociągu, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji, przyłącze do sieci elektroenergetycznej, indywidualne źródło ciepła, 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 rozproszonej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej wsi Wielki Bukowiec w sąsiedztwie drogi powiatowej, w sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Wielki Bukowiec, (na południe).

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 zabudowane kl. Br-IIIa 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 o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie zagrodowej

- budynek wnioskowany do zmiany spos. uż. – gospodarczy przykryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ok. 30°

- budynek mieszkalny jednorodzinny przykryty dachem dwuspadowymi, o kącie nachylenia ok. 30° do 40°

  - dostęp do drogi miasta Skórcz, dz. nr 143

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

7.1. Linie zabudowy ustala się zgodnie z zabudowa sąsiadującą, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od granicy działki z drogą dojazdową.

7.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekroczy wskaźnika w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia zabudowy zgodnie z wnioskiem i zabudową w obszarze analizowanym do 300m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych do 482m<sup>2</sup>

7.3. Kształtowania zabudowy :

- Ustala się szerokość elewacji frontowej dla budynków na podstawie zabudowy istniejącej do 35m

- Wysokość budynku – do kalenicy dachu na podstawie zabudowy w obszarze analizowanym 9m ,

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

  - dach dwuspadowy, z kalenicą równoległą do frontu działki,

  - kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°

7.4. Dostęp do drogi miasta Skórcz dz. nr 143.

## **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 i gospodarczo-garażowy
- 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.
- zarządcą drogi gminnej M. Skórcz.

#### 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



Google Maps

Zdjęcia ©2025 Airbus,CNES / Airbus,Maxar Technologies,Dane mapy ©2025 Google 20 m