

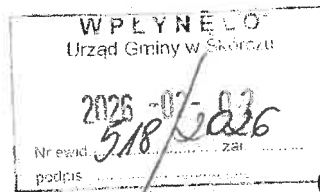
OR. 6730.175.3.2025

Skórcz, dnia

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

OR.6730.175.2025 WN

Nr sprawy



**DECYZJA nr
o warunkach zabudowy**

*P. P. plm
2026-02-02
ad*

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 572, ze zm.) 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 C M z dnia 12.12.2025r. nr kanc. 4837/2025

**ustalam warunki zabudowy dla działki nr 380 obręb geod. Pączewo
w gm. Skórcz**

**dla inwestycji polegającej na
rozbiórce części budynku oraz przebudowie istniejącego budynku mieszkalnego
jednorodzinne, przy czym odmawia się nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego**

1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1.2. Rodzaj inwestycji: rozbiórka części budynku (zasięg rozbiórki wg załącznika graficznego do decyzji) oraz przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład 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) obowiązująca linia zabudowy od strony drogi – jak w stanie istniejącym, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- b) usytuowanie budynku w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych - zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków;
- c) zakres rozbiórki- zgodnie z załącznikiem graficznym.

2) Gabaryty, parametry dla budynku:

- a) szerokość elewacji frontowej - jak w stanie istniejącym, nie przewiduje się rozbudowy;
- b) budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem), bez piwnicy,
- c) geometria dachu – zgodnie ze stanem istniejącym dach dwuspadowy , z zachowaniem obecnego kąta nachylenia połaci oraz położenia kalenicy,
- d) wysokość budynku – zgodnie ze stanem istniejącym
- e) pow. zabudowy dla rozbiórki ok. 48m² , pow. zabudowy po rozbiórce ok. 168m²

3) Wskaźniki zagospodarowania :

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,19,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy -0,19
- c) udział pow. zabudowy do powierzchni terenu od 10,5% do 19,0%

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% pow. terenu działki (teren o pow. wg ewidencji 1600m²)

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 2025 r. poz.647, ze zm.)

- 1) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) teren nie jest położony w granicach ustanowionych form ochrony przyrody
- 3) w zagospodarowaniu terenu, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, uwzględnić przepisy ww ustawy, w szczególności art. 75

Art. 75. [Obowiązek uwzględnienia ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych]

1. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej

- 1) teren jest położony w granicach układu ruralistycznego wsi Pączewo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) budynek Pączewo 40 to zabytek ujęty w ewidencji zabytków, rozbiórkę części budynku oraz przebudowa budynku wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 3) ochronie podlega zabytkowa forma budynku, główna bryła, geometria dachu, zachowane historyczne detale architektoniczne, zachowane otwory okienne i drzwiowe, zachowana historyczna elewacja (kolorystyka i rozwiązania materiałowe)

4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do działki – z drogi publicznej powiatowej 2719G na dz. 399, poprzez istniejący zjazd;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na terenie działki w związku z planowaną inwestycją – min 1msc na parkingu, niezależnie od ewentualnych miejsc w garażu .

5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze ;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do czasu rozbudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego pod warunkiem dokumentowania cyklicznego opróżniania zbiornika przez uprawnione służby lub uprawniony podmiot gospodarczy; docelowo, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się włączenie obiektu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, a zbiornik bezodpływowy zlikwidować;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną –z istniejącej sieci nn, poprzez istniejące lub projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła, ze wskazaniem na źródło bezemisyjne lub niskoemisyjne, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6) odprowadzenie wód opadowych - odprowadzić i zagospodarować na terenie działki, z dopuszczeniem proj. dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych; 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. 2025r poz. 733)

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) teren inwestycji to wg informacji z ewidencji gruntów stanowi użytek B 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 pozwolenia na rozbiórkę oraz pozwolenia na budowę na planowana przebudowę, które wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim, w uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

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. Zamiar rozbiórki części budynku mieszkalnego wymaga pozwolenia w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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, ze zm.),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673)
- 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. 2025r poz. 733
- 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) inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami Rozp. Min. 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.) lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków, w szczególności

§206[Ekspertyza techniczna stanu istniejącego]

2. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

- 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;

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:

- na podstawie art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna
- w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ww. ustawy, tj. jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Pan C M zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla rozbiórki części budynku Pączewo 40 oraz przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego na dz. 380 w obr. Pączewo. Dz. objęta wnioskiem to dz. o pow. 1600m² z użytkiem B, położona przy drodze powiatowej (dz. 399), w zespole ruralistycznym wsi Pączewo, w terenach istn. zainwestowania. Teren objęty wnioskiem nie jest chroniony ze względu na przyrodę , położony jest w granicach układu ruralistycznego wsi Pączewo ujętego w ewidencji zabytków. Budynek Pączewo 40 - istn. na dz. mieszkalny jednorodzinny- jest zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, z zachowanymi elementami historycznymi. Ze względu na zabytkowy charakter budynku nie uwzględniono wnioskowanej nadbudowy , nie uwzględniono także zmiany istniejącej szerokości budynku, wysokości czy geometrii dachu. Pozwolenie na rozbiórkę oraz pozwolenie na przebudowę zabytkowego budynku wymaga uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków – Powiatowym Konserwatorem w Starogardzie Gdańskim.

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.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Projekt decyzji uzgodniono z:

Z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higieniczno-zdrowotnych

- Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Starogardzie Gdańskim

- zarządcą drogi powiatowej.....

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11,12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.). Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 1688, ze zm.).

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków/wniosły następujące uwagi:.....

Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji

POUCZENIE

-zgodnie z art. 63 ustawy z dn. 27.03.2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

ust.2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

ust.3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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:

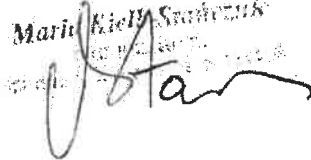
- 1) Załącznik graficzny do decyzji - nr 1 w skali 1:1000
- 2) Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania 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 - C / N
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
3. a/a

Projekt decyzji opracowała, dn. 15.01.2026r.

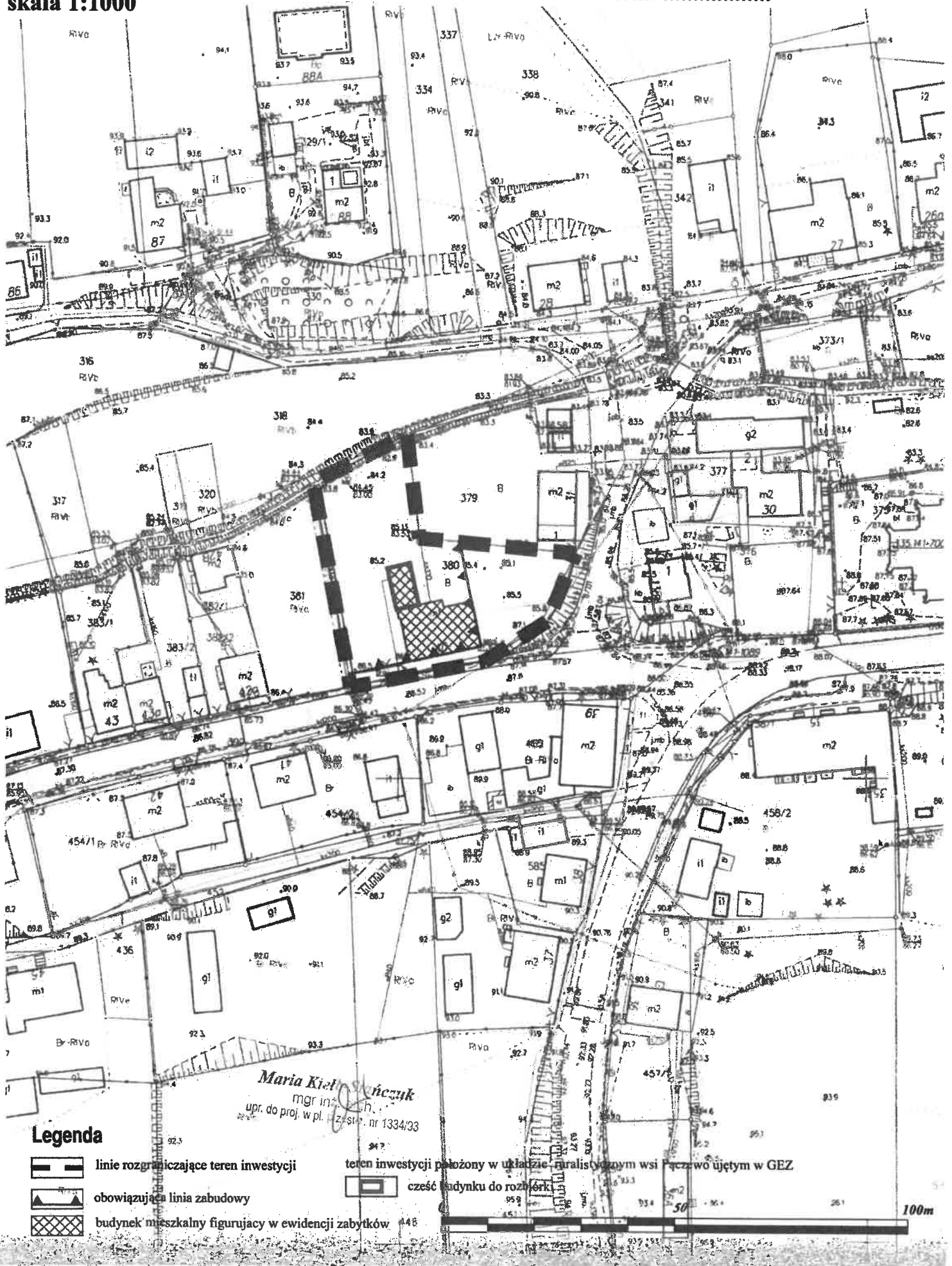
Maria Kielb - Stańczuk


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
-  obowiązuje linia zabudowy
-  budynek mieszkalny figurujący w ewidencji zabytków
-  teren inwestycji położony w układzie ruralistycznym wsi Pączkowo ujętym w GEZ
-  część budynku do rozbiórki

Maria Kiel
mgr inż.
upr. do proj. w pl. z nr 1334/33

100m

Zał. do decyzji nr OR.6730.175.2025 WN

**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, art. 64, Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.)

Wnioskodawca: C. M.

Przedmiot wniosku : częściowa rozbiórka i przebudowa wraz z nadbudową istniejącego budynku
mieszkalnego jednorodzinnego

Lokalizacja: dz. geod. 380 obręb PĄCZEWO, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA:

1. Wniosek z dnia 12.12.2025r, nr kanc. 4837/2025, zawierający:

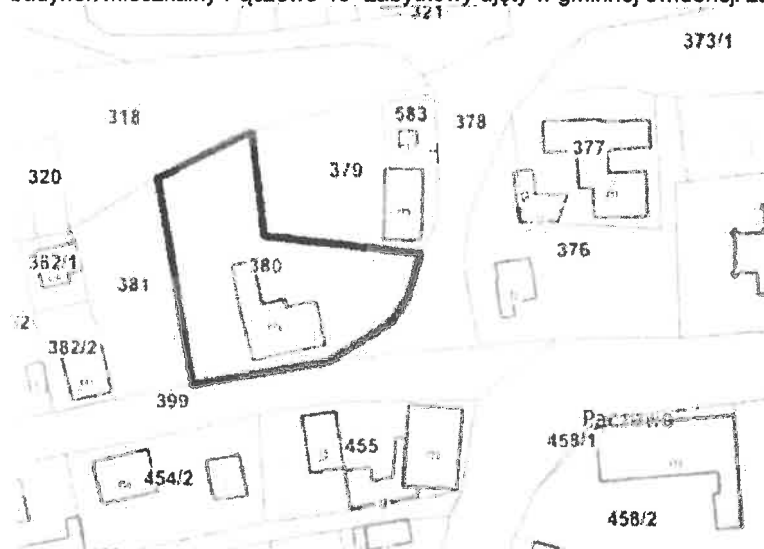
- 1) druk wniosku
- 2) kopia mapy zasadniczej syt.-wys. 1:1000 , z wrysowaną granicą terenu oraz planowana lokalizacją budynków mieszkalnego i garażu
- 3) fotografie stanu istniejącego
- 4) inf. z rejestru gruntów oraz inf. dot. uzbrojenia terenu oraz obsługi komunikacyjnej) inf. z UG w Skórczu)

Materiały:

2. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024r poz.1130, ze zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688, ze zm.)
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz** zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 lutego 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 11/93 poz.62 z dnia 18.05.1993 r.
5. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz-** zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz w dn. 27.11.2015 r.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
7. Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116
8. Wydane dec wz w sąsiedztwie
9. Gminna ewidencja zabytków dla gm. Skórcz
10. System informacji przestrzennej dla gminy Skórcz <https://skorcze.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze/miasto>

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

Opis działki, położenie terenu – teren dz. 380 w obr. Pączewo położony jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Pączewo, w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Na dz. usytuowany jest budynek mieszkalny Pączewo 40- zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Dojazd z drogi na dz. 399.

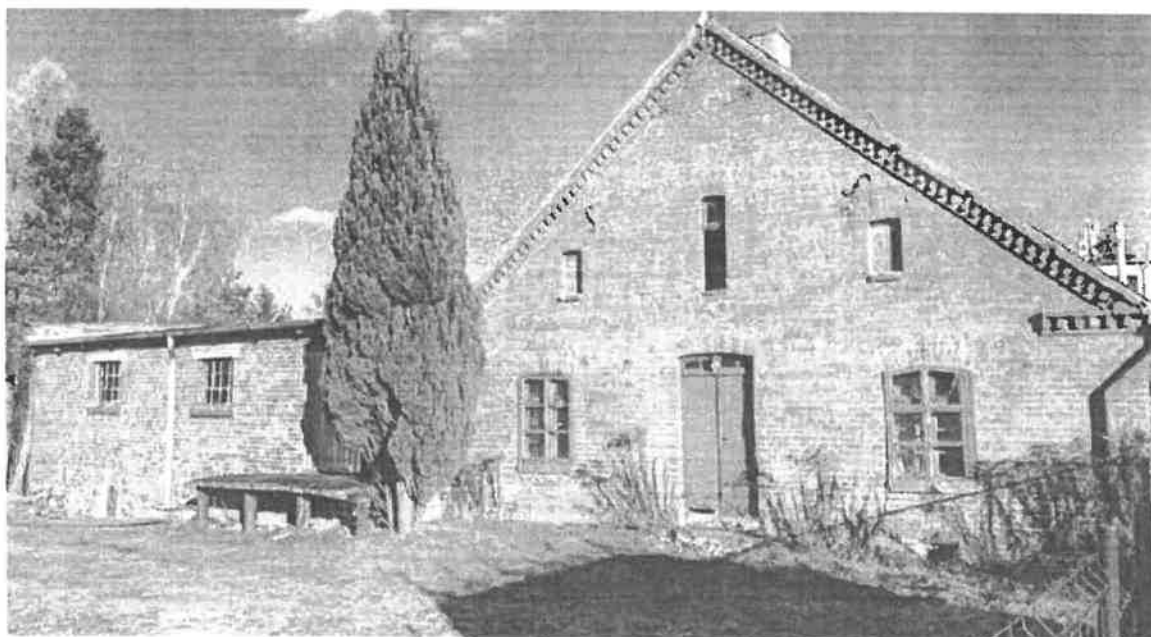


Lokalizacja dz. 380 obr. Pączewo <https://skorcze.e-mapa.net/>

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

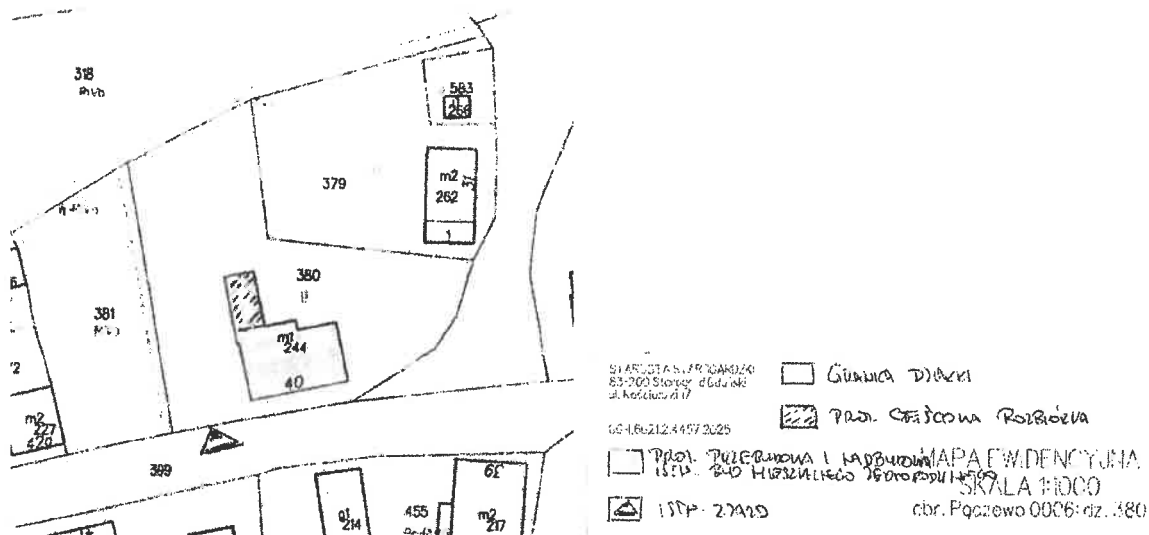
Teren - to cała dz. 380.. Planowana jest częściowa rozbiórka oraz przebudowa z nadbudową istn. budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Pow. zabudowy istn. 216m², planowana 140-190m², pow. biologicznie czynna 600-800m², pow. do przekształceń 140-700m². Oddziaływanie inwestycji nie wykracza poza teren dz. 380. Dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2719G na dz. 399 bezpośredni, istniejącym zjazdem. Miejsca do parkowania 1-2 msc na parkingu. Infrastruktura: woda - istn. przyłącze, ścieki- istn. zbiornik bezodpływowy na ścieki; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych- na własnym nieutwardzonym terenie, energia elektryczna – istn.przyłącze , ciepło- indywidualne źródło; .

Parametry – (częściowa rozbiórka- wg zał. schematu graficznego) ; szer. elewacji 12-18m, suma pow. kondygnacji nadziemnych 280-450m², 2 kondygnacje nadziemne, bez piwnicy; wysokość 7-10m, dach o nachyleniu 25-45stopni, dwuspadowy, symetryczny, kalenica prostopadle lub równoległe do frontu.



Fotografie budynku dołączone do wniosku

Wnioskodawca nie przedstawił koncepcji graficznej zamierzenia, poza poniższym szkicem.



C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Właściciel, dane z ewidencji: wg inf. z ewidencji gruntów – własność Wojciechowska Monika, pow. 1600m², użytki B, budynek mieszkalny 1 kond. nadziemna, pow. zab. 216m².

Stan formalno-prawny - Dla terenu nie wydano wcześniej dec wz /wydano wcześniej dec wz.....

Równoległe ten sam Wnioskodawca wystąpił o dec wz dla dz. 380 -OR.6730.176.2025 dla budowy budynku garażu z wiatą i pom. gospodarczym (budynek o 1 kondygnacji nadziemnej, pow. zab. maks.85m²).

Na tę samą działkę budowlaną można wydać kilka decyzji o warunkach zabudowy (WZ), ponieważ decyzja ta nie rodzi praw do terenu i może być wydana na podstawie kilku różnych wniosków dotyczących tej samej nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie może wydać kilka decyzji dla tej samej działki dla różnych wnioskodawców, a także różne decyzje dla tego samego wnioskodawcy, jeśli dotyczy to różnych typów inwestycji. Nawet jeśli jedna osoba otrzymała decyzję WZ dla konkretnej działki, inny wnioskodawca również może złożyć własny wniosek o wydanie WZ na tę samą działkę, otrzymując tym samym nową decyzję. Postępowania o wydanie decyzji WZ dla tej samej działki mogą toczyć się jednocześnie, bez przeszkód prawnych. Każdy wniosek jest rozpatrywany odrębnie.

III. Stan planistyczny

III.1. USTALENIA „Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz” straciły ważność z upływem 2003 r.

III. 2. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz” (2015)

Nie jest to obszar obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Nie jest to obszar objęty ochroną przyrody. Teren w granicach układu ruralistycznego wsi ujętego w GEZ gminy Skórcz.



Wyrys 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.*

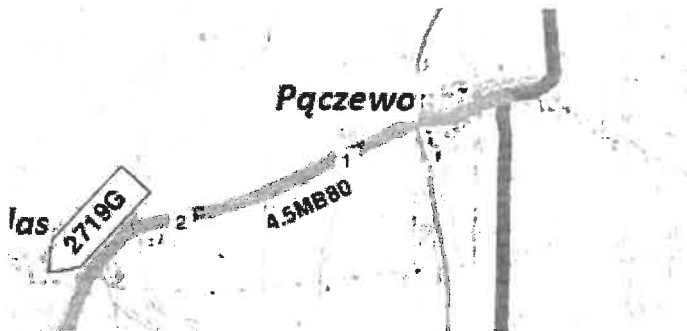
Przyjęto obszar analizowany w odl. 3 x szer. frontu działki od jej granic. Granice te wyznaczono na załączniku graficznym do analizy w skali 1:1000.

Art.61 ust.1 pkt 1 dot. tzw. dobrego sąsiedztwa

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;

W analizowanym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, z budynkami mieszkalnymi oraz towarzyszącymi np. garażowymi czy gospodarczymi o różnych gabarytach i formach. Zamierzenie dotyczy zabudowanej działki mieszkaniowej jednorodzinnej.

Art. 61 ust 1 pkt 2- dostęp do drogi publicznej dz. ma dostęp do drogi publicznej powiatowej.



Dz. 399 – droga publiczna powiatowa nr 2719G

Art.61 ust.1 pkt 3:) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; warunek spełniony – przyjęto iż istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia, dz. jest włączona do sieci elektroenergetycznych, ma możliwość włączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na dz. zbiornik bezodpływowy na ścieki sanitarne

Art.61 ust.1 pkt.4: sprawdzenie czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - zgoda nie jest wymagana ze względu na użyci w granicach terenu B

ART. 61 UST. 1 PKT 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE 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 górnicze, 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).

Warunki techniczno-budowlane – Rozp. MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1225, ze zm.) – inwestycja musi spełniać wymagania przepisów rozporządzenia lub inwestor może uzyskać zgodę na odstąpienie od takich warunków.

Zakres i forma wymaganego projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609).

Budynek Pączewo 40 to obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Informacje z karty ewidencyjnej: budynek mieszkalny z pocz. XX w, ceglany, z dachem eternitowym; ujęty w WEZ i GEZ, wg opisu stan techniczny dobry; zachowane elementy wydłużona, parterowa bryła nakryta dachem dwuspadowym o ustawieniu kalenicowym, z obustronnymi szczytami trójkątnymi, otwory okienne prostokątne, zamknięte łukiem odcinkowym, z podkreślonymi łękami, częściowo stolarka okienna, dwudzielna, 8-polowa, pod okapem fryz ceglany; Nowe elementy to pokrycie dachu, częściowo stolarka okienna.

Wg Prawa budowlanego

Pozwolenia na rozbiórkę nie wymaga m.in. rozbiórka budynków i budowli niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości (art. 31 ust. 1 pkt 1 P.b.). W trybie zgłoszenia nie jest możliwe dokonanie rozbiórki budynku, jeżeli jest on wpisany do rejestru zabytków oraz jest objęty ochroną konserwatorską. Za przejaw ochrony konserwatorskiej uznać również należy według orzecznictwa (np. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 13 czerwca 2019 r., II SA/Go 262/19) wpis do ewidencji zabytków. Zgodnie bowiem z art. 21 i 22 ustawy o ochronie zabytków, do ewidencji wpisuje się obiekty, które ze względu na posiadane wartości historyczne, naukowe lub artystyczne zasługują na zachowanie. Skoro wpis do ewidencji służy zachowaniu obiektu, to jest formą ochrony konserwatorskiej.

Wg art. 39 ust. 3 Prawo budowlane, zgodnie z którym w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozbiórka budynku w ewidencji zabytków jest możliwa, ale wymaga specjalnego zezwolenia konserwatora zabytków, może wymagać dodatkowych ekspertyz i może być skuteczne tylko, gdy budynek jest nieodwracalnie

zdeastowany. W przypadku wpisu do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) **potrzebne jest pozwolenie na rozbiórkę z uzgodnieniem z konserwatorem zabytków**. Głównym wymogiem jest spełnienie rygorystycznych warunków i uzyskanie zgody konserwatora, co oznacza, że rozbiórka jest ostatecznością, a ochrona zabytków ma pierwszeństwo.

Podobnie przebudowa czy nadbudowa budynku zabytkowego ujętego w ewidencji wymaga pozwolenia na budowę w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Przebudowa to prace budowlane zmieniające parametry użytkowe lub techniczne istniejącego obiektu (np. wymiana okien, układu pomieszczeń, instalacji), ale bez zmiany jego kubatury, powierzchni zabudowy czy liczby kondygnacji, co odróżnia ją od rozbudowy; może wymagać zgłoszenia lub pozwolenia w zależności od zakresu, a dotyczy modernizacji w ramach już istniejącej konstrukcji.

Nadbudowa – rodzaj budowy dotyczącej istniejącego już obiektu budowlanego, w wyniku przeprowadzenia której zmienia się wysokość obiektu lub jego części.

Art. 61 ust 1 pkt 6 – warunek spełniony

inwestycja **nie jest położona w obszarze zakazu zabudowy** związanego z gazociągiem lub rurociągiem stanowiącym strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej, ani w strefie kontrolowanej lub strefie bezpieczeństwa wyznaczonych po obu stronach gazociągu lub rurociągu

WNIOSKI - Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż planowana inwestycja spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6, i wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

E . WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY:

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji – rozbiórka części budynku, przebudowa i nadbudowa istn. budynku Pączęwo 40

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, obowiązuje do spraw wszczętych po tej dacie

W każdym przypadku wniosku o wydanie dec wz należy się kierować ratio legis art. 61 ustawy, którym jest utrzymanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym. Ma on na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa powinna zatem odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

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 ws a 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 procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli zaden 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.

§ 3. [Wyznaczenie linii zabudowy]

Uwzględniając położenie wnioskowanego terenu oraz opis proponowanego zamierzenia we wniosku usytuowanie budynku w stosunku do drogi – bez zmiany stanu istniejącego - **ustala się obowiązującą linię zabudowy jak w stanie istniejącym**; sytuowanie budynku zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstąpieniu od tych warunków.

§ 4. [Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy]

Ze względu na brak danych dotyczących intensywności zabudowy na dz. w sąsiedztwie (dane z mapy nie są wystarczające) nie jest możliwe dokonanie porównania z sąsiedztwem. Wnioskowane parametry budynku oceniono jako dopuszczalne w proponowanej lokalizacji, rozbiórce podlegać miałyby jedynie dobudówka parterowa usytuowana od strony północnej budynku, najprawdopodobniej późniejsza niż sama bryła główna budynku mieszkalnego. Wnioskodawca nie przedłożył graficznej koncepcji zakładanej przebudowy i nadbudowy. Ze względu na zabytkowy charakter budynku nadbudowa i przebudowa wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

Uwzględniono równolegle złożony wniosek (przez tego samego Wnioskodawcę) dot. budynku garażu o 1 kn. i pow. zab. maks 85m² na dz. 380

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy przy założeniu uwzględnienia w pełni wniosku
 $(85 + 450)/1600 = 535/1600 = 0,33$

§ 5. [Ustalenie udziału powierzchni zabudowy]-

Pow. zabudowy bud. mieszkalnych w sąsiedztwie są różne, od ok. 75m² do ponad 200m², towarzyszące im budynki gospodarcze i garażowe także o różnych parametrach pow. zabudowy, wnioskowany garaż o pow. zab. maksymalnie 85m² oraz istn. budynek mieszkalny z rozbiórka części (o po. ok. 48m²) oceniono jako mieszczący się w zastanym układzie zabudowy. Pow. działek są także zróżnicowane, w tym nieporównywalne z wnioskowanym terenem.

Przyjęto maksymalne wnioskowane pow. zabudowy dla bud. garażu -85m² i pow. zab. bud. mieszkalnego 216-48=168m²

W stanie istn. $(85+216)/1600 = 0,19$

po rozbiórce części budynku $(85+168)/1600 = 0,105$

przyjęto udział od 10,5 % do 19% pow. terenu

Pozwala to na racjonalne zagospodarowanie terenu i zachowanie odpowiedniej do funkcji pow. biologicznie czynnej.

§ 6. [Ustalenie szerokości elewacji frontowej]

Przyjmuje się parametry budynku mieszkalnego (zabytek ujęty w GEZ) – zgodnie ze stanem istniejącym ok. 15,8m (pomiar z mapy), ponieważ zamierzenie nie jest związane z rozbudową nie powinna zmienić się obecna szerokość elewacji frontowej budynku.

§ 7. [Ustalenie wysokości zabudowy]

Wg wniosku wysokość budynku to od 7m do 10m, nie przedstawiono szczegółowej koncepcji np. graficznej zamierzenia, skoro budynek jest zabytkiem ujętym w GEZ to jego bryła, w tym wysokość nie powinna ulec zmianie. Przyjmuje się wysokość budynku jak w stanie istniejącym (ew drobne korekta w sytuacji np. zmiany pokrycia dachowego).

§ 8. [Ustalenie geometrii dachu]

Ze względu na ochronę zabytku dach- jak w stanie istniejącym, geometria dachu nie powinna ulec zmianie.

§ 9. [Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej]

wskaźnik określa się biorąc pod uwagę funkcję, przeznaczenie wnioskowane oraz wnioskowany sposób zagospodarowania na działce. Ustala się min 50% w stosunku do powierzchni terenu działki.

§ 10. [Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania]

Ustala się min 1 miejsce na terenie działki na parking, niezależnie od miejsc w garażu.

Inne ustalenia:

- zabudowę należy dostosować w zakresie zastosowanej kolorystyki i materiałów wykończeniowych do form historycznych występujących we wsi - w elewacjach otynkowanych stosować kolorystykę w odcieniach bieli, beżu, dopuszcza się elewacje ceglane, w pokryciu dachowym – materiały w kolorach brązu, nawiązujących do kolorystyki historycznej.

Pozwolenie na rozbiórkę części budynku oraz pozwolenie na e. przebudowy budynku należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Nie uwzględnia się wnioskowanych zmian szerokości elewacji frontowej budynku, wysokości budynku czy geometrii dachu nad główną bryłą budynku.

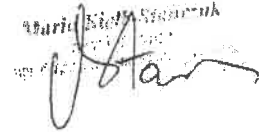
Decyzja wymaga uzgodnień z:

- z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem warunków higienicznych i zdrowotnych
- z zarządcą drogi powiatowej
- Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Starogardzie Gdańskim (obszar wsi ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako układ ruralistyczny)

ZAŁĄCZNIKI:

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

Opracowała:



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

Starogard Gdański, dnia 15.01.2026r