

## D E C Y Z J A

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4, ust.2 pkt. 2, art. 53 ust. 3, 4, 5, art. 54, art. 55, art. 56, art. 59, art. 60, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) zwanej dalej u.p.z.p., zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Z 2024 poz. 1116) , rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. 2003 nr 164, poz.1589), zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024. poz. 572), zgodnie z art.29 ust 1, pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 725)

na wniosek

### ustala się warunki zabudowy

1. **Rodzaj inwestycji – budowa 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 654/22, 654/30 obręb Szemudzka Huta - usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych, w zakresie:**
  - 1) **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) rodzaj inwestycji: zabudowa budynkiem mieszkalnym jednorodzinym  
standardy zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
      - budynek parterowy z poddaszem użytkowym, bądź nieużytkowym, przewiduje się możliwość podpiwniczenia,
      - wysokość max. do 9,0m od średniego poziomu terenu w miejscu głównego wejścia do budynku do kalenicy,
      - wysokość posadzki parteru max do 0,8m od poziomu terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
      - wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, do 9,0m mierzona się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
      - wysokość okapu głównej połaci dachu do 4,5m poziomu terenu od strony głównego wejścia do budynku,
      - szerokość elewacji frontowej do 16,0 z tolerancją do 20%,
      - geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy nad główną bryłą budynku; kąt spadku połaci dachu nad główną bryłą budynku od 30° do 45° (geometria oraz kąt dachu nad główną bryłą budynku nie dotyczy wykuszy, lukarn, łączników, zadaszeń tarasu i ogrodów zimowych),
      - kierunek kalenicy – prostopadle lub równoległe do drogi wewnętrznej,
    - b) dachy główna bryła budynku: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym,
    - c) powierzchnia zabudowy:
      - do 170 m<sup>2</sup>,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - min. 6,0m od działki nr 654/28,
      - min. 6,0m od działki nr 654/28,
    - f) ewentualnie istniejąca sieć drenarska powinna zostać zachowana, a realizacja w/w inwestycji nie może pogorszyć stanu technicznego tego urządzenia,
    - g) pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022, poz.1225 z późn. zm.),

- h) należy uzyskać decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej (art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ),

## 2) Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) inwestycja objęta niniejszym wnioskiem kwalifikuje się zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust 1 pkt 55 b jako: „nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9](#) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 1-3](#) tej ustawy,” w związku z tym inwestor na realizację niniejszego przedsięwzięcia uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Szemud dnia 10-04-2024r. sygnatura GK.6220.23.2023.9 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji oraz określającą warunki dotyczące etapu realizacji i eksploatacji niniejszego przedsięwzięcia. W ww. decyzji środowiskowej, tutejszy Urząd po dokonaniu analizy uwarunkowań przedsięwzięcia, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, iż nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemne proporcje, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.
- b) zalecane są naturalne materiały budowlane np cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka elementów zabudowy,
- c) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” oraz zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych ogrodzeń,
- d) działka położona jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ograniczenia regulowane Uchwałą Nr 143/MII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011, w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1458),
- e) maksymalnie zachować ewentualnie istniejącą na terenie działki zieleń wysoką, ewentualna konieczna wycinka drzew w uzgodnieniu z Referatem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Szemud,

## 3) Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Szemud Sp z o.o.,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego bezodpływowego zbiornika gromadzenia nieczystości opróżnianego okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo (zasady lokalizacji zbiornika zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. 2019, poz. 1065), po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, w/w zbiornik należy zlikwidować, a wszystkie obiekty bezwzględnie podłączyć do kanalizacji sanitarnej,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach „Energia-Operator SA” Oddział w Gdańsku,
- d) odprowadzenie wód opadowych w granicach nieruchomości – należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przedmiotowej działki oraz nieruchomości sąsiednich przed erozją wodną – zakaz zalewania terenów sąsiednich,
- e) dopuszcza się realizację zbiorników do gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania na cele gospodarstwa domowego, np. do podlewania ogrodu,
- f) zaopatrzenie w ciepło – ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych nośników energii, przewiduje się nieemisyjne lub niskoemisyjne źródło ciepła,
- g) usuwanie odpadów stałych – gromadzenie po segregacji wg grup asortymentowych w szczelnych pojemnikach i wywóz przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną na wysypisko,
- h) działka posiada pośredni dostęp do działki drogowej powiatowej publicznej nr 1416G (dz. nr 673/1, 670/1) poprzez działkę drogową gminną nr 670/2,667, 653, 654/29 oraz dz. 654/28 współwłasność
- i) wjazd na teren działki – z działki nr 654/28
- j) dojazd do budynków z nowoprojektowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 8,0m, zakończona placem manewrowym o wymiarach min. 12,5x12,5m, zapewnić trójkąty widoczności,

- k) parkingi i garaże – ilość miejsc parkingowych / garażowych:
- dla mieszkań – min 2 miejsca na mieszkanie.

**4) Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) budynek i zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi publicznej, wody, kanalizacji i energii elektrycznej,
- b) odległość zabudowy od granic działki zgodna z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019, poz.1065)
- c) projektowany budynek nie powinien zaciemniać pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym w § 13 ust. 1-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019, poz.1065),
- d) nie dopuszcza się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- e) odległość zabudowy od granic działki zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 poz.645 z późn. zm. )

**5) Wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:**

- a) z gestorami uzbrojenia podziemnego i nadziemnego w przypadku występowania kolizji z projektowaną inwestycją,
- b) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo Budowlane ((t.j. Dz. U. z 2024. poz. 725), jeżeli przepisy szczególne nie wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji.

*W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud” uchwalonego uchwałą nr XII/142/2015 Rady Gminy Szemud z dnia 17 listopada 2015r działka nr 654/22, 654/30 w obrębie Szemudzka Huta, gmina Szemud, stanowi teren rolny oraz działka znajduje się na terenie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.*

## UZASADNIENIE

W dniu 14-06-2024 r. do Urzędu Gminy w Szemudzie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 654/22, 654/30 obręb Szemudzka Huta, gmina Szemud

Do wniosku inwestor przedłożył:

- mapę do celów informacyjnych w skali 1:1000
- załącznik graficzny
- decyzję środowiskową z dnia 10-04-2024 r. sygnatura GK.6220.23.2023.9
- oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej Energa Operator SA z dnia 04-06-2024 r dla działki nr 654/22, 654/30,
- informacja w sprawie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Szemud Sp z o.o. nr GPK.7021.606.2024 z dnia 07-06-2024 dla działki nr 654/22, 654/30,

W dniu 25-06-2024 wezwano inwestora w celu uzupełnienia wniosku, dnia 02-07-2024 r. uzupełniono wniosek.

Następnie w dniu 09-09-2024r. skierowano projekt niniejszej decyzji do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień i opinii z:

- **Starostą Powiatowym** – postanowienie nr GD.673.820.2024.IJ z dnia 16-09-2024 r. informujące, że postanawia się uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 654/22, 654/30 obręb Szemudzka Huta, gmina Szemud

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 )

- Gminnym Przedsiębiorstwem Komunalnym Szemud Sp z o.o. - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustaw

- Powiatowa Stacja Sanitarно - Epidemiologiczna w Wejherowie - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27-03-2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 )

Strony postępowania nie złożyły zastrzeżeń co do planowanej inwestycji.

Z uwagi na to, że na obszarze przedmiotowej działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz w związku z tym, że nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na przedmiotowy teren, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 4, ust. 2, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy:

- istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- inwestycja nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589), a także w rozporządzeniu w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116)

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można było odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIA :

Niniejsza decyzja nie narusza prawa własności i innych uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 z związku z art. 55 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Roboty budowlane można rozpocząć jna podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024. poz. 725)

Zgodnie z art. 63 u.p.z.p.:

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.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

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

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Zgodnie z obowiązkiem zawartym w art. 51 ust. 2h u.p.z.p. pouczam wnioskodawcę o prawie wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e u.p.z.p., w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., który nakazuje odpowiednie stosowanie wskazanych przepisów do decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czteremastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załącznik: 3 egz.

Otrzymała:

1

2. A/a UG Szemud

Do wiadomości:

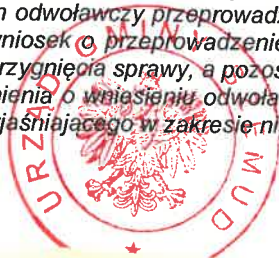
1. strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem

Opracowała: mgr inż. arch. Agata Jabłońska-Gibas,  
upr. nr PO/KK/273/2009

Sprawę prowadzi: Sylwia Langa

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie pobrano opłaty skarbowej – na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) oraz załącznika do ww. ustawy zawierającego wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawek tej opłaty oraz zwolnień – część I ust. 8 kolumna 4 Zwolnienia – Zwolnienie z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, terenu, którego wniosek dotyczy.



Z up. Wójta Gminy  
Maria Miesła  
Kierownik Referatu  
Główny Inżynier ds. K... strzennej