



URZĄD GMINY SZEMUD

ul. Samorządowa 1
84-217 Szemud

GN.6730.114.2025

Szemud, dnia 25 LIP. 2025 r.

OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024, poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływań na środowisko. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1112)

z a w i a d a m i a m,

że w dniu 25.07.2025 r. została wydana decyzja Wójta Gminy Szemud sygnatura GN.6730.114.2025 w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowa 22 budynków mieszalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 2 i 179/9 w obszarze ABCDEFGHIJ w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud (las i grunty leśne poza zakresem opracowania decyzji – brak możliwości zabudowy).

W związku z powyższym informuję, że z treścią decyzji można zapoznać się w Referacie Geodezji i Gospodarki Przestrzennej w Urzędzie Gminy w Szemudzie, przy ul. Samorządowej 1 w terminie 14 dni od daty ukazania się niniejszej publikacji w godz. pracy Urzędu.

Ponadto informuję, że w terminie 14 dni od dnia podania do publicznej wiadomości niniejszego obwieszczenia strony mogą wnieść odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Szemud.

Otrzymują:

1. Tablica ogłoszeń
2. BIP U.G Szemud
3. A/a

Z up. Wójta Gminy Szemud
Wioleta Brill
p.o. Kierownika Referatu Geodezji
i Gospodarki Przestrzennej

REFERAT GEODEZJI I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Tel. +48 58 739 75 00

NIP: 5882388864 (Gmina Szemud)

Regon: 191675422 (Gmina Szemud)

e-mail: kancelaria@szemud.pl

www.szemud.pl

Nr GN.6730.114.2025

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 z późn. zm.) zwanej dalej u.p.z.p., zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 2025 poz. 418)

na wniosek

Państwa



ustala się warunki zabudowy

- Rodzaj inwestycji – budowa 22 budynków mieszalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 2 i 179/9 w obszarze ABCDEFGHIJ w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud (las i grunty leśne poza zakresem opracowania decyzji – brak możliwości zabudowy)**
- usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych, w zakresie:**
 - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - Sposób zagospodarowania terenu
 - nieprzekraczalna linia zabudowy (określa załącznik graficzny):
 - min. 6,0m od granicy z drogą wewnętrzną,
 - zachować odpowiednie odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - max intensywność zabudowy – do 0,45 z tolerancją do 20%,
 - max nadziemna intensywność zabudowy – do 0,45 z tolerancją do 20%,
 - min nadziemna intensywność zabudowy – przyjęto do 0,1,
 - udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – nie więcej niż 0,23,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 0,79,
 - min liczba miejsc do parkowania
 - dla lokalu mieszkalnego – min 2 miejsca
 - Forma architektoniczna i gabaryty zabudowy
 - budynek parterowy z poddaszem użytkowym, bądź nieużytkowym, przewiduje się możliwość podpiwniczenia,
 - szerokość elewacji frontowej do 16,0m z tolerancją do 20% (szerokość zewnętrzna ścian),
 - wysokość zabudowy do 9,0m,
 - geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy nad główną bryłą budynku; kąt spadku połączy 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,
 - dachy główna bryła budynku: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym,
 - kolorystyka elewacji – zakaz stosowania ostrej, jaskrawej kolorystyki elewacji,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewiduje się powierzchnię działki min 1000,0m²,
 - las i grunty leśne poza zakresem opracowania decyzji – brak możliwości zabudowy,

- d) ewentualnie istniejąca sieć drenażowa powinna zostać zachowana, a realizacja w/w inwestycji nie może pogorszyć stanu technicznego tego urządzenia,
- e) 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.),
- f) 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 § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret 1 i 2, a 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 04-12-2024r. sygnatura GK.6220.30.2024.17 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) warunki i wymagania wynikające z decyzji GK.6220.30.2024.17:
- Prace budowlane prowadzić poza okresem lęgowym większości ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszczalne jest rozpoczęcie prac w ww. okresie, pod warunkiem przeprowadzenia wizji terenowej poprzedzającej te prace oraz po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
 - Prace budowlane prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 30 czerwca; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji budowlanej;
 - Prace budowlane prowadzić w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00);
 - Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji;
 - Codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować, prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
 - Wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji i przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew, którego wysokość w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5 – 2 m – na podkładzie z rur drenażowych lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem. W przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów; obłamane gałęzie na drzewach natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczać środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów;

- fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygradzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą;
 - przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
 - mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Ewentualne przycinanie korzeni prowadzić prostopadłe do ich osi, a miejsca przecięcia zabezpieczyć odpowiednimi środkami ochrony roślin. Odkryte w wyniku prac korzenie zabezpieczyć przed wysychaniem i ewentualnym przemrożeniem poprzez wykorzystanie mat lub innych materiałów izolujących, a powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym;
- Nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa;
 - W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów;
 - Wyposażyć teren budowy w sorbenty do ograniczania i usuwania ewentualnych rozlewów olejowych;
 - Wykopy zabezpieczyć przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi;
 - Konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy prowadzić poza jego granicami, na terenach specjalnie do tego przygotowanych — na uszczelnionym podłożu;
 - Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłko- i nektarodajnych;
 - Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby się stać tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych;
 - Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień;
 - Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot;
 - Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do utylizacji, teren robót po zakończeniu prac budowlanych należy uporządkować;
 - Teren przedsięwzięcia wyposażyć w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych;
 - W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot;
 - Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń;
 - Woda na cele socjalno-bytowe projektowanych budynków będzie dostarczana z wodociągu;
 - Odprowadzenie ścieków bytowych odbywać się będzie docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji, ścieki odprowadzane będą do bezodpływowych zbiorników;
 - Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą przechowywane w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, zgodnie z regulaminem zagospodarowania odpadów.
- c) wnioskowany obszar jest objęty ochroną konserwatorską, działka znajduje się w strefie ochrony archeologicznej stanowiska w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - d) część wnioskowanego obszaru jest objęta ochroną konserwatorską - na terenie działki znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - e) zalecane są naturalne materiały budowlane np cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka elementów zabudowy,
 - f) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” oraz zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych ogrodzeń,
 - g) 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 „Energa-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 z wykluczeniem węgla kamiennego i koksu, zaleca 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 drogi gminnej publicznej nr 151013G (dz. nr 191/9, 190) poprzez działkę drogową gminną nr 180/16, 180/15 oraz działkę nr 179/8 (własność)
- i) wjazd na teren działki bezpośrednio z działki drogowej nr 179/8,
- j) dojazd do budynków z nowoprojektowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0m, zakończona placem manewrowym o wymiarach min. 12,5x12,5m, zapewnić trójkąty widoczności,

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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019, poz.1065 z późn. zm.)
- 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019, poz.1065 z późn. zm.),
- 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 2024 r. poz. 320).

5) Wymagane uzgodnienia projektu:

- 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 2025 poz. 418) 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 2 i 179/9 w obrębie Bojano, gmina Szemud, stanowi teren rolny ,lasu, teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej, obszary gruntów rolnych wymagających zmiany przeznaczenia, występują tereny podmokłe, na działce znajdują się stanowiska w wojewódzkiej ewidencji zabytków, działka znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

UZASADNIENIE

W dniu 20-01-2025r. do Urzędu Gminy w Szemudzie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 2 i 179/9w obszarze ABCDEF w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud (las i grunty leśne poza zakresem opracowania decyzji – brak możliwości zabudowy)

Do wniosku inwestor przedłożył:

- mapę do celów informacyjnych w skali 1:1000
- załącznik graficzny
- oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej Energa Operator SA z dnia 14-01-2025r dla działki nr 2,
- informacja w sprawie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej nr GPK.7021.56.25 z dnia 15-01-2025 r. dla działki nr 2,
- informacja w sprawie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej nr GPK.7021.111.25 z dnia 15-01-2025 r. dla działki nr 2,
- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr GK.6220.30.2024.17 z dnia 04-12-2024,

W dniu 23-01-2025 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie 22 budynków mieszalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 2 i 179/9w obszarze ABCDEF w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud (las i grunty leśne poza zakresem opracowania decyzji – brak możliwości zabudowy)

Strony postępowania nie złożyły zastrzeżeń co do planowanej inwestycji.

Następnie w dniu 07-04-2025r. 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.673.1181.2025.IJ z dnia 26-06-2025r. informujące, że postanawia się uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 22 budynków mieszalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 2 i 179/9w obszarze ABCDEF w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud (las i grunty leśne poza zakresem opracowania decyzji – brak możliwości zabudowy)

- **Geologiem Powiatowym** – 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 z późn. zm.)

- **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 z późn. zm.)

- **Gminnym Przedsiębiorstwem Komunalnym Szemud Sp z o.o.** - 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)

- **Referatem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Szemud** - 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 z późn. zm.)

- **Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków 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 z późn. zm.)

- **Powiatowa Stacja Sanitarno - 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 z późn. zm.)

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska 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 z późn. zm.)

Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym – postanowienie nr TPK.4020.85.2025 z dnia 26-04-2025 r.

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 u.p.z.p., zgodnie z art. 4, ust. 2 u.p.z.p., 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 u.p.z.p.:

- 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:
 - a) 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) 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 u.p.z.p. nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA :

"W przypadku uprawomocnienia się niniejszej decyzji po 31.12.2025r., zgodnie z Art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wygasa ona po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna."

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 2025. poz. 418.)

W celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Wejherowie o wydanie pozwolenia na budowę załączając:

- odpis niniejszej ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy (może być kserokopia),
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (wypełnione zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadaniu prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 1170),
- 3 egzemplarze projektu inwestycji wraz z opiniami i uzgodnieniami określonymi w niniejszej decyzji opracowanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.)

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 czterech 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:



Wojewódzki Rejestr Geodezji
i Kartografii (Archiwum)

3. A/a UG Szemud

Do wiadomości:

1. strony zgodnie z rozdzielnikiem

Opracowała: mgr inż. arch. Joanna Jarmakowicz,
upr. nr 113/POOKK/V/2019

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 z późn. zm.) 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.