



URZĄD GMINY SZEMUD

ul. Samorządowa 1
84-217 Szemud

GN.6730.1241.2024

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.6730.1241.2024** w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 169/58 w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud.

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

Wioletta Brill
p.o. Kierownika Kabinetu 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

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 2024 r. 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 r. 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1589), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. 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 r. poz. 418)

na wniosek

ustala się warunki zabudowy

1. **Rodzaj inwestycji – budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 169/58 w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud - 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 mieszkaniowa jednorodzinna

Sposób zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy (określa załącznik graficzny):
 - min. 6,0m od granicy działki nr 169/32,
 - min. 6,0m od nowoprojektowanej drogi wewnętrznej na działce nr 169/57,
- max intensywność zabudowy – do 0,19 z tolerancją do 20%,
- max nadziemna intensywność zabudowy – do 0,19 z tolerancją do 20%,
- min nadziemna intensywność zabudowy – przyjęto do 0,01,
- udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,15,
- min udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 0,73,
- 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 20m z tolerancją do 20% (szerokość zewnętrzna ścian),
 - wysokość zabudowy do 9,0m,
 - geometria dachu - dach dwuspadowy 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 – równoległy lub prostopadły do działki nr 169/57,
 - dachy główna bryła budynku: pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym,
 - kolorystyka elewacji – zakaz stosowania ostrej, jaskrawej kolorystyki elewacji,
- b) zachować odpowiednie odległości od gazociągu DN300 i DN500, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zachować odpowiednie odległości (strefę kontrolowaną) od istniejących dwóch podziemnych gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300; MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino obowiązuje załącznik nr 2, tab. 1 (kol.7) oraz DN 500; MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki obowiązuje zał. nr 2, tab. 3 zgodnie z odrębnymi przepisami tj. Rozporządzeniem z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 640),
 - w strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wnoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu DN 500 wynosi 8,0m (po 4,0m na stronę od osi gazowych),
 - dla gazociągu DN 300: szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju obiektów terenowych, wobec których zostały wyznaczone; dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych szerokość stref kontrolowanych wynosi 40,0m (po 20,0m na stronę od osi gazociągu DN 300),
 - niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów, dla gazociągów DN 300 oraz DN 500 wyznaczono dodatkowo pasy eksploatacyjne obejmujące obszary o szerokości 6,0 m (po 3 metry na stronę od osi gazociągów DN 300 i DN 500), w których nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoiu ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszenia przykrycia gazociągu oraz nasadzania drzew i krzewów,
 - wskazane powyżej szerokości stref kontrolowanych od gazociągów są odległościami minimalnymi.
- c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewiduje się powierzchnię działki min 1000,0m²,
- d) ewentualnie istniejąca sieć drenarska 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 r., poz.1225),
- 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) Wnioskowane przedsięwzięcie, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jest kwalifikowane jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj. stanowi zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastruktura:
- objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy (...),
 - nieobjętą 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,
 - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.
- Planowane przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane na terenie, na którym występuje otulina form ochrony przyrody, t.j. otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Całkowita powierzchnia założenia inwestycyjnego będzie wynosiła ponad 0,5 ha, spełnia więc warunek ww. §3 ust. 1 pkt 55 lit. b, tiret pierwszy i klasyfikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego w myśl art. 71 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dla przedmiotowej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z tym na realizację niniejszego przedsięwzięcia uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną

przez Wójta Gminy Szemud dnia 16-10-2024 r. sygnatura GK.6220.36.2024.10 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: „Budowa ośmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działkach nr 169/57, 169/56 i 169/58 obręb Bojano, gmina Szemud o powierzchni 1,33 ha na terenie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego” oraz wskazującą na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poniższych warunków i wymagań:

- roboty budowlane prowadzić w porze dziennej - w godzinach 6.00-22.00, chyba, że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prac, np. prace betoniarskie;
 - 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;
 - podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; każdorazowo przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska; 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;
 - teren przedsięwzięcia wyposażyć w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych;
 - unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się 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 uporządkować;
 - teren inwestycji zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi poprzez wyposażenie go w sorbenty;
 - 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;
 - zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, np. poprzez wykorzystanie istniejących miejsc o powierzchni utwardzonej; w przypadku braku takiej możliwości zaplecze budowy zabezpieczyć przed przedostaniem się szkodliwych substancji do środowiska gruntowo-wodnego;
 - do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym roślin nektaro- i pyłkodajnych;
 - woda na cele socjalno-bytowe projektowanych budynków będzie dostarczana z sieci wodociągowej;
 - 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;
 - wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń;
- b) działka położona jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ograniczenia regulowane Uchwałą Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia

27.04.2011, w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1458),

- c) wnioskowany obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską,
- d) zalecane są naturalne materiały budowlane np. cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka elementów zabudowy,
- e) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” oraz zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych ogrodzeń,
- f) maksymalnie zachować ewentualnie istniejącą na terenie działki zieleni 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z 2019 r., 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, 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 drogi publicznej gminnej nr 151021G (dz. nr 170), poprzez działkę drogową gminną 169/14 oraz działki drogowe nr 169/13, 169/32 oraz 169/57 (współwłasność właściciela działki nr 169/58),
- i) dojazd do budynków z nowoprojektowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 8,0m, 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 2022 r., poz.1225)
- 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 2022 r., poz.1225),
- 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 budowlanego:

- a) z gestorami uzbrojenia podziemnego i nadziemnego w przypadku występowania kolizji z projektowaną inwestycją,
- b) z Urzędem Gminy Szemud, Referatem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji wjazdu,
- c) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. Z 2025 r. 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 2015 r. działka nr 169/58 w obrębie Bojano, gmina Szemud, stanowi teren rolny. Przez jej obszar przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym. Działka położona jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W pobliżu działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 300 i DN 500).

UZASADNIENIE

W dniu 16-12-2024 r. do Urzędu Gminy w Szemudzie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 169/58 w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud

Do wniosku inwestor przedłożył:

- mapę do celów informacyjnych w skali 1:1000,
- załącznik graficzny,
- decyzję środowiskową,
- potwierdzenie przelewu,
- informację w sprawie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej nr GPK.7021.555.24 z dnia 21-05-2024 r.,
- oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z dnia 26-04-2024 r.,

W dniu 30-12-2024 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu polegające na budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą na działce nr 169/58 w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud.

Strony postępowania nie złożyły zastrzeżeń co do planowanej inwestycji.

Następnie w dniu 01-07-2025 r. 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 z późn. zm.).

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień i opinii z:

- **Starostą 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 z późn. zm.)

- **Powiatową Stacją Sanitarno - Epidemiologiczną 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.)

- **Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska** – postanowienie nr RDOŚ-Gd-WZP.612.108.160-164.2025.JK z dnia 08-07-2025 r.

- **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.)

- **Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. o/ Gdańsk** – postanowienie nr OG-DL.402.374.2025.2 z dnia 08-07-2025 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 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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 u.p.z.p. nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA :

Zgodnie z art. 64 c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz art. 59 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 w przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy stanie się prawomocna po 31.12.2025 lub po wejściu w życie planu ogólnego decyzja o warunkach zabudowy wygasa 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 na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418)

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

- *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.*
- *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.*

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

Otrzymują:

2. A/a UG Szemud

Do wiadomości:

1. Strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem

Opracowała:

mgr Jagoda Domagała
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Sprawę prowadzi: Marta Chmiel

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych – na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. 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

Z up. Wójta Gminy Szemud
Wioletta Prill
p.o. Kierownika Biuratu Gminnej
i Gospodarki Przemysłowej