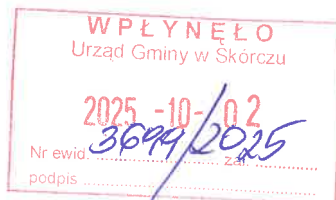


.....
nazwa i adres organu wydającego decyzję
pieczęć Wójta Gminy Skórcz



Skórcz, dnia

OR.6730.105.2025
Nr sprawy

OR.6730.105.3.2025

*P. J. Kubiś
2025.10.02
Aut*

**DECYZJA nr
o warunkach zabudowy**

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 **Landzberg Factory sp. z o.o. reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana Tomasza Landzberga** z dnia 11.08.2025r. , wpływ do UG. dn. 21.08.2025r., nr kanc. 3052/2025

ustalam warunki zabudowy dla działki nr 65/55 obręb geod. Wolental w gm. Skórcz

**dla inwestycji polegającej na
budowie regałów do składowania profili stalowych oraz dachów stalowych na terenie placu
składowego zakładu produkcyjnego**

1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjna

1.2. Rodzaj inwestycji: budowa regałów do składowania profili stalowych oraz dachów stalowych na terenie placu składowego zakładu produkcyjnego

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu 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) nie określa się obowiązującej linii zabudowy,
- b) nie określa się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- c) usytuowanie w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych - zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków, a także zgodnie z przepisami dot. ochrony poż.

2) Gabaryty, parametry:

- a) wymiary regałów 2,80m x 36,20m , wysokość 4,54m, 2 regały po 7 pólek, z dostępem z każdej strony.
- b) pow. zabudowy pod regałami na utwardzonym podłożu 202,72m²

3) Powierzchnia biologicznie czynna – min 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem (terenem jest dz. 65/55).

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 – działka jest położona poza granicami objętymi ochroną ze względu na zabytki

4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do działki –z drogi publicznej gminnej na dz. geod. 62/2 poprzez dojazd na dz. 65/52 (część istniejącego zakładu produkcyjnego)
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na terenie działki w związku z planowaną inwestycją - miejsca do parkowania nie są wymagane na terenie dz. 65/55 .

5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów ppoż - z istniejącej sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze do zakładu produkcyjnego;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy zamierzenia;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy zamierzenia;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy zamierzenia;
- 5) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6) odprowadzenie wód opadowych - na przedmiotowej działce nie występują rowy melioracyjne i dreny ani cieki, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegające ochronie, konserwacji i udroźnieniu wody opadowe i roztopowe odprowadzić do systemów kanalizacji deszczowej zakładowej odpływ wód opadowych należy zorganizować w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych; 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 splywu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.;

- 1) 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. 2024r poz. 399, ze zm.).

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 Ba i Bi, 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 budowę, pozwolenie wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim;

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),
- 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. 2024r poz. 399, ze zm.
- należy spełnić przepisy dot. ochrony ppożarowej zgodnie z Prawem budowlanym oraz
- Ustawą z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U.2024 poz. 275,1222)
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.822 t.j. z dnia 2023.04.28)
- rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030 z dnia 2009.08.06)
- Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi, adekwatnymi do rodzaju planowanego zamierzenia

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) warunki posadowienia obiektów ustalić należy zgodnie z przepisami Rozp. Min. Transportu Budownictwa i gosp. Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463),

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, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji administracyjnej organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Landzberg Factory sp. z o.o. z Wolentala w dniu 25.08.2025r. zwróciła się z wnioskiem o warunki zabudowy dot. zamierzania na dz. 65/55 w obr. Wolental. Zamierzenie dot. budowy w istniejącym zakładzie produkcyjnym na dz. 65/55 na utwardzonym placu składowym regałów do składowania profili stalowych i dachów stalowych. Dz. 65/55 to Ba i Bi, teren dostępny z drogi gminnej na dz. 62/2 poprzez dz. 65/52. W sąsiedztwie na dz. geod. dz. geod. 65/38, 65/39, 65/40, 65/41, 65/42, 65/47, 65/52, 65/54, 65/56, 65/57, 65/59, 272 i 273 znajduje się istniejący zakład produkcyjny dla którego potrzeb ma być budowane wnioskowane zamierzenie.

Wnioskowany teren nie posiada obowiązującego miejscowego planu. Gmina Skórcz przystąpiła do sporządzania planu ogólnego gminy (wg Uchwały Nr V/42/2024 Rady Gminy w Skórczu z dnia 30-09-2024r), jednak plan ten nie został jeszcze uchwalony.

W procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli żaden 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. Oceniono iż wnioskowane zamierzenie da się pogodzić z charakterem zabudowy w sąsiedztwie, będzie uzupełnieniem programu użytkowego istniejącego zakładu produkcyjnego. Ze względu na specyfikę zamierzenia oraz indywidualny charakter przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130, ze zm.) istnieje możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, gdyż spełnione są wszystkie warunki z art. 61 ust. 1 pkt 1-6. Przedmiotowa inwestycja nie koliduje z realizacją lokalnych celów publicznych. Celem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest dopuszczenie do tworzenia nowej zabudowy wyłącznie jako uzupełnienie już istniejących układów urbanistycznych. Nowa zabudowa w sąsiedztwie dopuszczalna jest na podstawie przepisów ustawy w celu uzupełnienia istniejących układów urbanistycznych, z zachowaniem zasady ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, stanowić ma kontynuację w zakresie funkcji jak też cech architektury. O dopuszczalności sytuowania nowej zabudowy decydować powinno dopasowanie architektoniczne i zgodność wizualna z istniejącą zabudową. Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa). Regulacja taka ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 w/wym. ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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

- z zarządcą drogi gminnej (można odstąpić gdyż zarządcą jest organ wydający dec, a ponadto teren nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej)

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 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.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 64. Ust 1 pkt 1 dla decyzji wz termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, (do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wnieśnie żądanie wymierzenia tej kary.

Niniejsza decyzja:

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

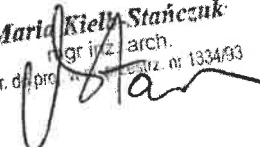
Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:

- 1.– wnioskodawca - Landzberg Factory sp. z o.o. ”
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
3. a/a

Projekt decyzji opracowała, dn. 23.09.2025r.

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



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

ZAŁĄCZNIK nr 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY


skala 1:1000

nr z dnia



272
Regaly do składowania profili stalowych

Legenda

 linie rozgraniczające teren inwestycji

Maria Kielbaso
mgr inż. arch.
upr. do proj. w pl. p. z. nr 1334/93



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

Wnioskodawca: Landzberg Factory sp. z o.o. z siedzibą w m. Wolental reprezentowana przez Prezesa Zarządu Tomasza Landzberga
Przedmiot wniosku: budowa regałów do składowania profili stalowych i dachów stalowych na terenie placu składowego zakładu produkcyjnego
Lokalizacja : dz. geod. 65/55 obręb Wolental, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1. Wniosek z dn. 11.08.2025r. wpływ do UG dn. 21 sierpnia 2025r., nr kanc. 3052/2025, zawierający:**
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod. – kan. oraz inf. dot. dostępu do dróg publicznych
 - 2) informacja z ewidencji gruntów ,
 - 3)
 - 4) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
 - 5) oświadczenie Energa Operator SA z dn. 30.05.2025r. -zapewnienie dostawy energii, moc 26kW
 - 6) koncepcja zagospodarowania na mapie 1:1000, opis zagospodarowania projektu zagosp., projekt architektoniczno-budowlany

Przepisy, inne materiały:

2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -D.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 z dnia 27 listopada 2015 r.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze/gmina>
10. Wydane wcześniej decyzje w sąsiedztwie

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

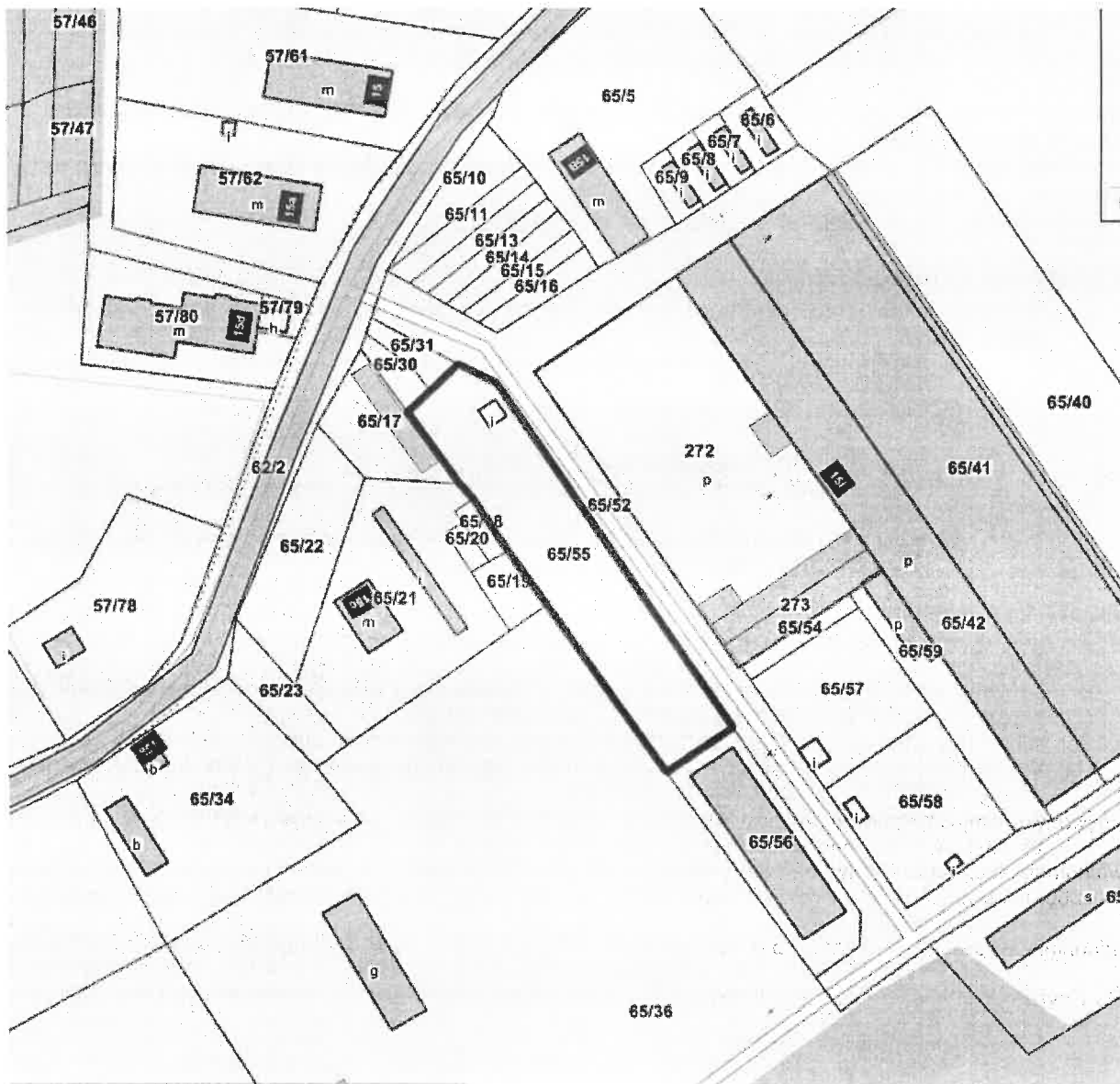
1. Opis działki, położenie terenu

Obecnie dz. 65/55 to teren stanowiący część funkcjonującego zakładu produkcyjnego wytwarzającego profile stalowe. Na dz. znajduje się portiernia , znaczna część terenu jest utwardzona. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa produkcyjna (dz. geod. 65/38, 65/39, 65/40, 65/41, 65/42, 65/47, 65/52, 65/54, 65/56, 65/57, 65/59, 272 i 273 oraz mieszkaniowa- 65/21 . Teren włączony do drogi-na dz. 62/2 poprzez dz. 65/52. Miejsca do parkowania – na terenie istniejącego zakładu, tzn. w sąsiedztwie.

Nie jest to obszar chroniony przyrodniczo bądź ze względu na zabytki.

Na terenie działki nr 65/55 (w obrębie inwestycji) nie występują rowy melioracyjne i drenaże, a także cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegające ochronie, konserwacji i udrożnieniu. Na terenie przedmiotowej działki zapewniony jest spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi, a także zabezpieczony jest odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:1000 dołączona do wniosku.



Lokalizacja dz. 65/55 w obr. Wolental
<https://skorcz.e-mapa.net/>

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI –

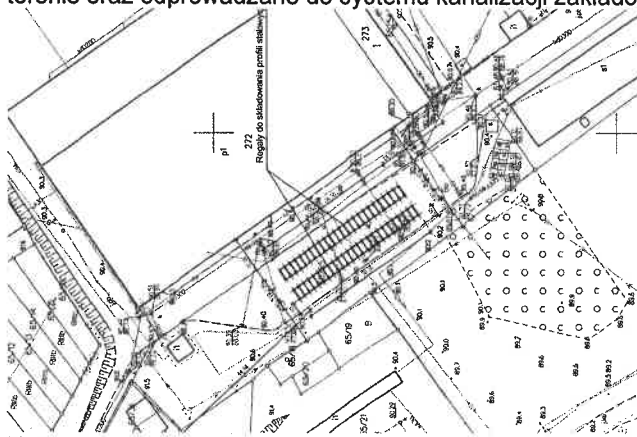
Pow. terenu dz. 65/55- 2294m². Pow. zabudowy proj. regalami na utwardzonym podłożu (placu magazynowym) 202,72m², ok. 8,84%, pow. zabudowy istn 26,28m² -1,14% , pow. biologicznie czynna 1161m², -50,61% .

Regały zewn. o wymiarach 2,80m x 36,20m, wysokość 4,54m , po 7 pól; regały przymocowane do fundamentów za pomocą szpilek montażowych; kategoria obiektu XXII -plac składowy regały sytuowane w dwóch rzędach z odstępem z każdej strony.

Dojazd do drogi publicznej- pośredni poprzez dz. 65/52 (wydzielony dojazd) do dz. 62/2- droga publiczna gminna nr 243007G .

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie wprowadza ograniczeń w sąsiedztwie.

Woda, w tym dla celów ppoż - z istn sieci ścieki- nie dotyczy, wody opadowe- zagospodarowane na własnym terenie oraz odprowadzane do systemu kanalizacji zakładowej .



Koncepcja zagospodarowania

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI

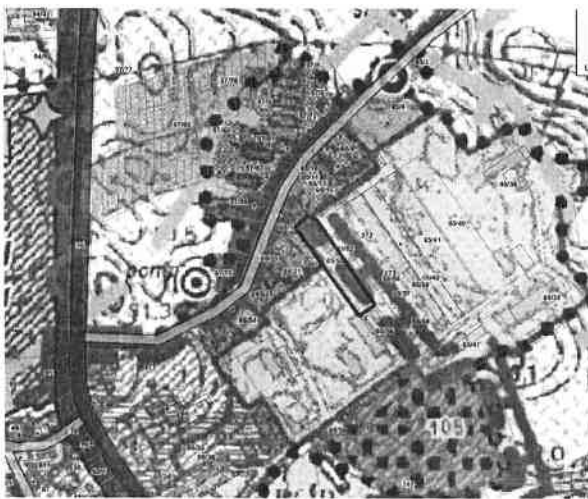
I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): własność wnioskodawcy, wg ewidencji Bi i Ba

Nr działki	Ark.	Obręb	Identyfikator	Pow. [ha]	Użytek i klasa		Numer KW	Adres / Położenie	Uwagi
					Rodzaj	Pow. [ha]			
Forma wł. i udział									
Osoba i adres									
Jednostka rejestrowa G277									
65/55	1	Wolental	221310_2.0010.65/55	0,2294	Ba Bi	0,0597 0,1697	GD1A/00073477/3	Wolental	-
właściciel 1/1	LANDSBERG FACTORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, siedziba: Wolental 151, 83-213 Wolental								

II. Stan formalno – prawny: Wcześniej dla wnioskowanego terenu nie wydano dec wz/ wydano dec wz

III Miejscowy plan ogólny gminy Skórcz z 1993r. – ustalenia tego planu przestały obowiązywać z upływem 2003 r.

IV Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz (2015) - teren wg polityki przestrzennej gminy w granicach istniejącego zainwestowania wsi Wolental, w terenach związanych z obsługą produkcji rolnej, poza obszarem chronionym ze względu na przyrodę, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru stanowiącego układ ruralistyczny wsi Wolental (nie jest wpisany do rejestru zabytków ani do GEZ).



lokalizacja dz. 65/55 obr. Wolental na wyrysie 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 trzykrotną 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. 50m od granic wnioskowanego terenu jako wystarczający, gdyż zamierzenie jest uzupełnieniem programu użytkowego istniejącego zakładu produkcyjnego

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie 1:1000, stanowiącej zał. do niniejszej analizy.

1. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 – tzw. dobre sąsiedztwo

I. Art.61 ust.1 pkt 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;

Oceniono iż wnioskowane zamierzenie w proponowanej lokalizacji można pogodzić z sąsiedztwem istniejącego zakładu produkcyjnego, dz. to teren utwardzony położony w granicach zakładu .

Wzięto pod uwagę aktualną tezę wyroku WSA w Krakowie II SA/Kr 843/19 LEX nr 2785340 - wyrok z dnia 27 stycznia 2020 r. dot. tzw zasady wolności zagospodarowania przestrzennego – „Przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dbałość o ład nie powinna być realizowana przez bardzo restrykcyjne rozumienie przepisów prowadzące do odmowy ustalenia warunków zabudowy i wstrzymania wszelkich procesów inwestycyjnych, uniemożliwiając realizację zagwarantowanego konstytucyjnie prawa własności, w tym - stanowiącego element treści tego prawa - określonego w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. - prawa do zagospodarowania terenu.”

Planowana zabudowa będzie kontynuacją funkcji występujących w obszarze analizowanym, da się zatem pogodzić z urbanistycznym charakterem otoczenia. **Oceniono iż warunek jest spełniony.**

2.Art.61 ust.1 pkt.2. (Dostęp do drogi publicznej)- warunek jest spełniony .

3 Art.61 ust.1 pkt.3. (Uzbrojenie terenu) – istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia .

4.Art.61 ust.1 pkt.4. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) – teren nie wymaga zgody, w granicach wnioskowanego terenu nie występują użytki klas I-III ani las .Inf. o użytkach (Ba i BI) - wg inf. z rejestru gruntów, w aktach sprawy.

5. Art. 61 ust 1 pkt 5 - WARUNKI WNIKAJĄCE 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).

6. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony

*6) zamierzenie budowlane **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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

WNIOSKI Z ANALIZY

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe z uwagi na spełnienie warunków wymienionych w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.)

2. Zamierzenie inwestycyjne budowy regałów do przechowywania profili stalowych oraz dachów stalowych w istn. zakładzie produkcyjnym wymaga pozwolenia na budowę, które wydaje Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim.

Należy projektować i realizować inwestycje zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane z dn.7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418) oraz z przepisami odrębnymi, szczególnymi np. przepisami - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) lub zgodą na odstąpienie od tych warunków

3) Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

- rodzaj zabudowy – zabudowa produkcyjna
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji – budowa regałów do składowania profili stalowych i dachów stalowych na terenie placu składowego zakładu produkcyjnego

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

§ 2. *[Podstawy określania ustaleń wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu]*

4. *Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.*

§ 3. [Wyznaczenie linii zabudowy]

Uwzględniając położenie wnioskowanego terenu, a także stan obecnego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie, nie ma uzasadnienia dla określania obowiązującej linii zabudowy ani też nieprzekraczalnej linii zabudowy. Sytuowanie inwestycji – zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstąpienie od tych warunków

§ 4. [Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy]

Nie dotyczy, inwestycja nie jest budynkiem

§ 5. [Ustalenie udziału powierzchni zabudowy]-

Nie dotyczy, inwestycja nie jest budynkiem

§ 6. [Ustalenie szerokości elewacji frontowej]

Nie dotyczy, inwestycja nie jest budynkiem

§ 7. [Ustalenie wysokości zabudowy]

Nie dotyczy, inwestycja nie jest budynkiem

§ 8. [Ustalenie geometrii dachu]

Nie dotyczy, inwestycja nie jest budynkiem

§ 9. [Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej]

Ze względu na brak danych pozwalających na określenie pow. biologicznie czynnej na dz. sąsiednich, a także ze względu na charakter zamierzenia określa się jak we wniosku – min 50%

§ 10. [Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania]

Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Nie wymaga się miejsc do parkowania na terenie dz. 65/55 w związku z zamierzeniem

Parametry ustala się zgodnie z wnioskiem, ze względu na indywidualny charakter zamierzenia.

Decyzja wymaga uzgodnień z:


z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem warunków higienicznych i zdrowotnych, z zarządcą drogi gminnej (można odstąpić gdyż jest nim organ wydający dec wz, ponadto teren nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej publicznej lecz do drogi wewn.).

ZAŁĄCZNIKI:

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

Opracowała:

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



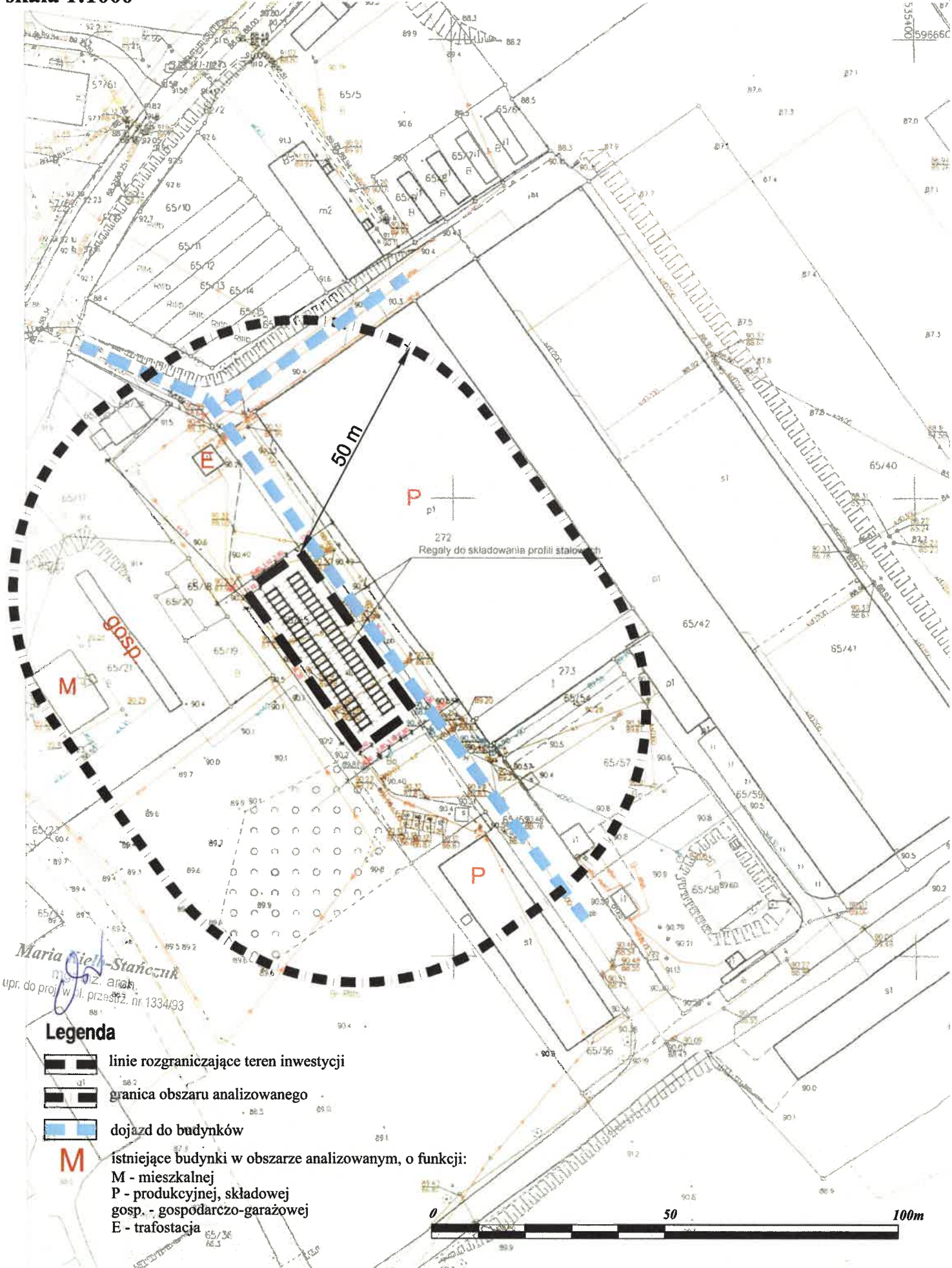
mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 23.09.2025r.





ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

skala 1:1000

nr z dnia



Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica obszaru analizowanego
-  dojazd do budynków
-  istniejące budynki w obszarze analizowanym, o funkcji:
 - M - mieszkalnej
 - P - produkcyjnej, składowej
 - gosp. - gospodarczo-garażowej
 - E - trafostacja

