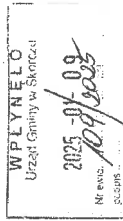


OR. 6750. 119. 3. 2024

Skórcz, dnia .....



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

OR.6730.119.2024  
Nr sprawy

**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) art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), po rozpatrzeniu wniosku Pani ....., z dnia 27.11.2024r., wpływ do UG dn. 09.12.2024r., nr kanc. 4542/2024

**Odmawiam ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr 119/2 obręb geod. Wybudowanie Wielbrandowskie w gm. Skórcz**

**dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych**

**UZASADNIENIE**

Wnioskodawca Pani Renata Cesarska zwróciła się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części dz. geod. 119/2 w obr. Wybudowanie Wielbrandowskie. Dz. objęta wnioskiem to niezabudowana dz. rolna, położona w sąsiedztwie granicy administracyjnej miasta Skórcza, w granicach wpisu do rejestru zabrytek układu urbanistycznego miasta Skórcza, w strefie ograniczenia gabarytu. Wnioskowany teren to użytki rolne klasy R1IIa. Teren objęty wnioskiem nie jest chroniony ze względu na przyrodę. Teren jest dostępny z drogi na dz. 143 w granicach miasta poprzez dojazd na dz. 119/1.

Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku m.in. polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50. Ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Decyzję wydaje Wójt po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust 4 ustawy lub decyzji wymaganych odrębnymi przepisami (art. 60 ust 1 ustawy). Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy wydanie dec. wz. jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art 61 ust 1 pkt 1-6. Brak któregokolwiek z ww. warunków powoduje konieczność wydania decyzji odmownej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno – prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja nie spełnia wszystkich wymogów zawartych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Nie jest spełniony warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – teren wymaga uzyskania zgody na zmianę robnego przeznaczenia na cele nierolnicze. Nie jest także spełniony warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 – inwestycji w planowanej lokalizacji sprzeciwiają się przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ze względu na odmowę wydania dec. wz. nie ma uzasadnienia dla uzgadniania projektu dec. z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy. Uzgadnianiu podlegać powinien jedynie projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy a nie decyzji odwołującej ustalenia warunków zabudowy. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 2012 r. II OSK 33/11).

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 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), przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023r.).

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków/wniosy 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, 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 przysługują 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 niewydaną 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 przysługują 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 zawieszania postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

Art. 51.2e. Postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyta się z urzędu, jeżeli podniósł, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie 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 wydał 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 Technologi 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:**

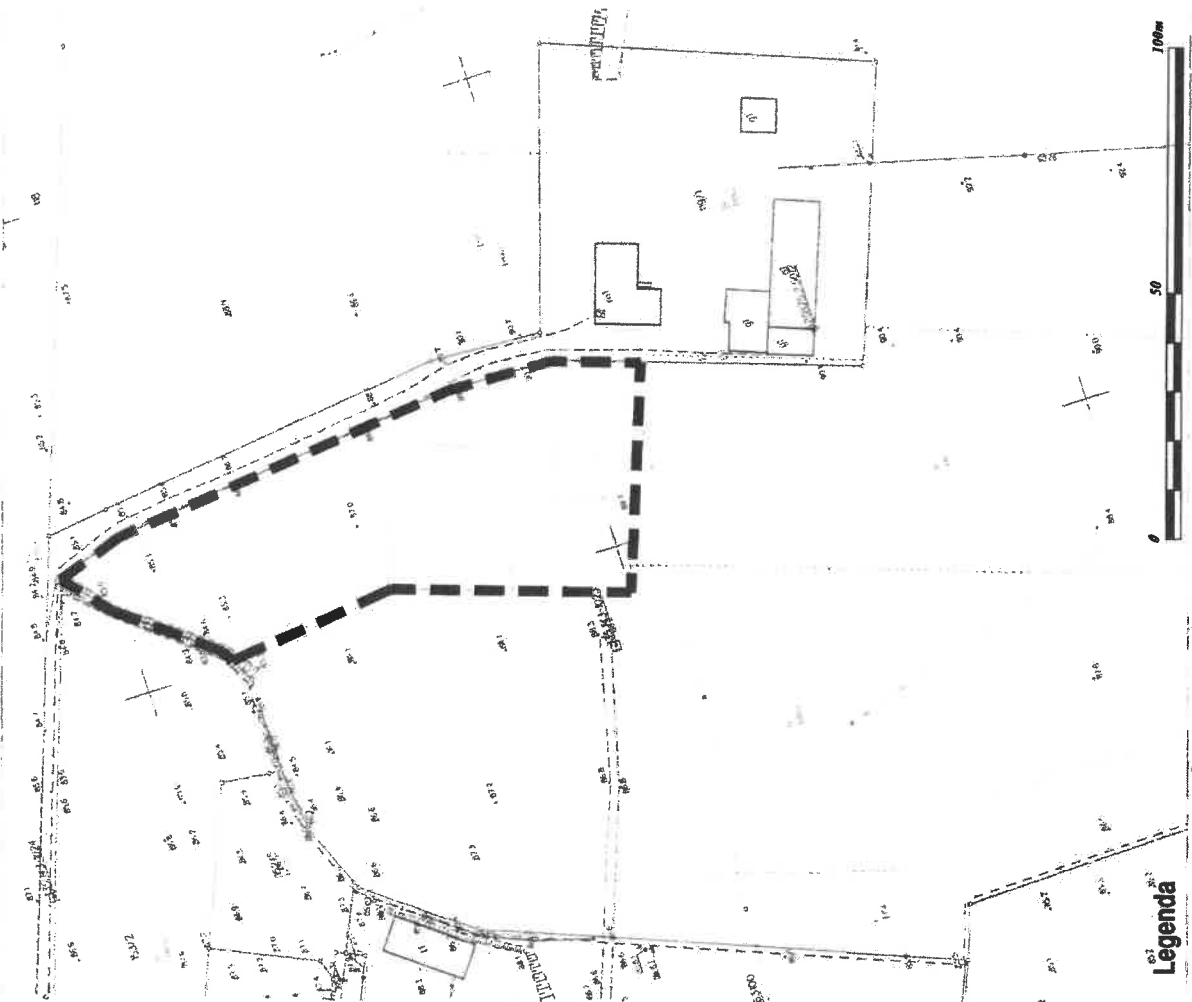
1. Wnioskodawca -
2. Strony postępowania – wg akt sprawy
3. a/a

Projekt decyzji opracowała, dn. 23.12.2024r.

migr. inż. arch. Maria Kiełb - Stańczak  
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 135493

**ZALĄCZNIK nr 1**  
**DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**  
nr..... z dnia .....

skala 1:1000



**Legenda**

- linie rozgraniczające teren inwestycji, dla którego odmówiono ustalenia warunków zabudowy
- cały teren inwestycji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Skórcz wpisanej do rejestru zabytków
- w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy

*Marta Kiełtyś-Szpak*  
Inżynier Urbanistyki  
upr. do proj. w H. 1/12, nr 334/63

Zał. do decyzji nr OR.6730.119.2024

**Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz formalno-prawna w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 4 ust.2 pkt. 2, art. 53 ust.3 i art.61, art. 64, Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130)**

<b>Wnioskodawca:</b>
<b>Przedmiot wniosku:</b> budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych
<b>Lokalizacja:</b> część działki nr 119/2 położona w obr. geod. Wybudowanie Wielbrandowskie, gm. Skórcz

**PODSTAWA OPRACOWANIA:**

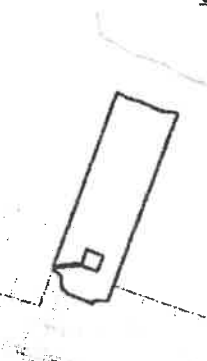
1. Wniosek z dnia 27.11.2024r. „wpływ do UG dn. 09.12.2024r. nr kanc. 4542/2024, zawierający:
  - 1) druk wniosku
  - 2) kopia mapy zasadniczej syt.-wys. 1:1000
  - 3) mapa ewidencyjna 1:2000,
  - 4) oświadczenie Ener Operator SA z 02.12.2024. zapewnienie dostawy energii elektrycznej, dla 5 budynków na dz. 119/2, moc 5 x 12,6kW
  - 5) koncepcja graficzna zamierzenia – zagosp. terenu 1:1000
  - 6) inf. z rejestru gruntów oraz inf. dot. uzbrojenia terenu.

**Materiały:**

2. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024r. poz.1130)
3. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 lutego 1983 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Górnego nr 11/83 poz.62 z dnia 18.05.1993r.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz, zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz w dn. 27.11.2015 r.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i warunków stawianych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
6. 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
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcza - Mzpo dla części miasta Skórcz (dla fragmentu miasta Skórcza zawartego pomiędzy ulicami Hallera, 27 Syczynia, Nowicka i wschodnią granicą administracyjną miasta) – Uchwała Nr X/61/2019 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 sierpnia 2019 r.; publikacja - Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 3 października 2019 r. , poz. 4414
8. dec. o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Skórcz - to Dec. Urzędu Woj. Wyc. Kultury i Szukli. L.dz. 1/9113/17/9 z dnia 05.06.1979 r. - wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego pod nr 958 - wg dawnego rejestru nr 817 - zespół urbanistyczny miasta Skórcza w granicach i ze strefami ochrony wg zał. graficznego do decyzji
9. System informacji przestrzennej dla gminy Skórcz <https://skorcz.e-mapa.net/> oraz <https://isp.gison.pl/skorczgmina>

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

**Opis działki, położenia terenu –** wnioskowany teren to część dz. geod. 119/2 w obr. Wyp. Wielbrandowskie, położony w sąsiedztwie granicy administracyjnej z miastem Skórcz. Dz. jest własnością wielu osób fizycznych, w tym Pani Renaty Cesarskiej, jest to niezabudowana dz. rolna, o pow. 17,8367ha; wnioskowany teren ma pw. ok. 3960m<sup>2</sup> (wg wniosku ok. 3500m<sup>2</sup>, jednak pow. wskazana na zał. graficznym to ok. 3980m<sup>2</sup>), wg ewidencji jest to użytek Róża. Teren w bezpośrednim sąsiedztwie dz. geod. 119/1 – z zabudową zagrodową.



<https://skorcz.e-mapa.net/>

lokalizacja dz. 119/2 obr. Wyp. Wielbrandowskie

## B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Pow. zabudowy 3 x (100-150m<sup>2</sup>), pow. biologicznie czysta 1750m<sup>2</sup>, pow. do przekształcenia 1750m<sup>2</sup>. Dostęp do drogi publicznej gminnej na dz. 143 (w granicach miasta) poprzez dr. wewn. na dz. 119/1. Planowane 3-4 miejsc w garażu i 3-4 miejsc na parkingu. Infrastruktura proj. przyłącze wodociągowe, zbiornik bezodpływowy na ścieki, proj. przyłącze energetyczne, ciepłowod. indywidualne. Źródło: Parametry pojedynczego budynku: 1 lokal mieszkalny, szer. elewacji 8-12m, suma pow. kondygnacji nadziemnych 100-150m<sup>2</sup>, 1-2 kondygnacji nadziemnych, bez piwnicy; wysokość budynku 6,0m do 9,0m, dach o nachyleniu 25-55stopni, dwuspadowy, kalenica równoległa do frontu...

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

### I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskami

Właściciel: wg wniosku jest własnością wielu osób, w tym wnioskodawczyni.

Dane z ewidencji: użytki rolne, w miejscu planowanej inwestycji R11a

### II. Stan formalno-prawny - Dla wnioskowanego terenu nie wydano dec wz

### III. Stan planistyczny III.1. USTALENIA Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz - stracily ważność z upływem 2003 r.

W sąsiedztwie - obowiązujący Mppz w granicach miasta Skórcza- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej



Mppz w sąsiedztwie

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

Nie jest to obszar obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Nie jest to obszar objęty ochroną przyrody. Wnioskowany teren położony jest w granicach wpisu do rejestru zabytków - w strefie ograniczenia gabarytów. Planowane zamierzenie nie jest zgodne z zapisami Studium gminy - to tereny gruntów rolnych w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo przyjmuje, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie może stanowić podstawy do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy, niemniej ustalenia studium winny być wzięte pod uwagę przy ustalaniu warunków zabudowy dla danej nieruchomości. Podstawę do podjęcia rozstrzygnięcia administracyjnego może stanowić jedynie akt prawa powszechnie obowiązującego i nie zniżenia tego faktu związania gminy ustaleniami studium przy uchwalaniu mppz. Brak zgodności ze Studium nie może być samodzielną podstawą dla odmowy wydania dec wz.



wyrys ze Studium (2015)

Obszar wniosku położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Skórcza - nr wpisu wg rejestru woj. pom. nr 958, dawny nr wpisu z dn. 05 kwietnia 1979r. nr 958 (nr dawnej ewid. woj. gdańskiego 816), ze strefami ochrony wg zak. graficznego do decyzji: w strefach tych ustanowiono rygony konserwatorskie, określone w legendzie do zak. graficznego stanowiącego integralną część ww. decyzji, tj. określenia dot. ograniczeń dla nowej zabudowy). Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 18.12.2014 r. stwierdzono nieważność ustanowionych w decyzji z 1979 r. rygorów konserwatorskich. Jednakże nadal wpisany do rejestru zabytków jest układ urbanistyczny miasta Skórcza wraz z określeniem, Strefy A (1-3) określone w wwym decyzji stanowią zabytek w rozumieniu ustawy, a strefa B (1-2) w wwym decyzji otoczenie zabytku. Wnioskowany teren położony jest w strefie B1 - ograniczenia gabarytów zabudowy



- A1- NIEBIE I NIEBESNAJA KOLORISTYKA, W TYM W TYM STĘPIA WDRUJNY KONSERWATORIAŁ
- SIANOWSKA, ARCHEOLOGICZNA W PŁOCHNIE ZABYTKA - HISTORYCZNO-MIASTO SKÓRCZ
- ANAKAR B- ODCZYNIE ZAWYWOJACZSOWU TERENOWY, ZNOSIA MIASTO, SĄDZIWIZ W TYM
- B- STREFIA OGRANICZENIA GABARYTU ZABUDOWY
- B1- OGRANICZENIE WYŚCIEŻEK

Zasieg strefy ochrony wg dec o wpisie do rejestru zabytków

## 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 wymaganą dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu włączony organ wyznacza wolność terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Przyjęto obszar analizowany w odł. ok. 3 x szer. frontu terenu od jego granic- tj. w odł. ok. 100m. Granice te wyznaczone na załączniku graficznym do analizy w skali 1:2000.

### Art.61 ust.1 pkt 1 -dot. tzw. dobrego sąsiedztwa - oceniono jako spełniony

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

W wyznaczonym obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach miasta Skórcza, a także zabudowa zagrodowa na dz. 119/1 w obr. Wyb. Wielbrandowskie. W granicach miasta w sąsiedztwie wnioskowanego terenu planowane są funkcje mieszkaniowo-usługowe zgodnie z obowiązującym Mppz.

Przy czyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją zabudowy i zagospodarowania terenu, nie będącą kontynuacją zabudowy, przy czym rozumiem kontynuacją należy traktować szeroko. Zgodnie z orzeczeniami sądów ewentualne wątpliwości należy rozstrzygać na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora, z zachowaniem zasadyładu przestrzennego.

Art. 61 ust. 1 pkt 2 - dz. ma dostęp do drogi publicznej - oceniono jako spełniony - poprzez dz. 119/1 do drogi na dz.143 (w granicach miasta Skórcza)

Art.61 ust.1 pkt 3: „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zaimplementowania budowlanego”, warunek spełniony – przyjęto iż istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia

Zgodnie z art. 61 ust. 5-5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właścicielką jednostką organizacyjną a inwestorem.  
z informacji zawartych we wniosku istnieje możliwość włączenia do sieci energetycznej, do sieci wodociągowej, brak jest kanalizacji sanitarnej), jednak przepisy prawa dopuszczają indywidualne rozwiązania.

Art.61 ust.1 pkt.4: sprawdzenie czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - nie jest spełniony

Wg ewidencji gruntów w granicach wnioskowanego terenu występuje użytek Rilla, wymagający uzyskania zgody na zmianę rolnej przeznaczenia na cele nierolnicze. Zgodę taką można uzyskać wyłącznie w procedurze miejscowego planu, nie wymaga zgody teren położony na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), OUZ można wyznaczyć w planie ogólnym gminy, jednak gmina Skórcz nie sporządziła dotąd planu ogólnego gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688, przepisy weszły w życie z dniem 24.08.2023r.) zmieniono przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Art. 14. W ustawie z dnia 3 lutego 1993 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 uchyla się pkt 29 i 30;

2) w art. 7:

a) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

”2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytk rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Www. przepis oznacza, iż nie można wydać dec wz dla terenu gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III

**ART. 61 UST. 1 PKT 5) warunki wynikające z przepisów odrębnych:**  
inwestycji w proponowanej lokalizacji nie sprzeciwiają się przepisy odrębne takie jak przykładowo: ustawa o techniczne i uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej, ustawa prawo geologiczne i górnicze, 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).

Inwestycji sprzeciwiają się przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1993r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82)

Wnioskowany teren to grunty rolne z użytkami klasy Rilla, zatem co do zasady powinny być chronione i przeznaczone dla produkcji rolnej. Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu na cele nierolnicze, przyjmując, że na takie wykorzystanie można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - grunty o niższej przydatności produkcyjnej (art. 6 ust. 1). Co do zasady przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonywane jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako akcje prawa miejscowego, w tymże określonym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzyskaniu zgody właściciela organu na takie przeznaczenie.

Ochrona gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych jest zarówno zadaniem ustawowym, jak też obowiązkiem wobec społeczeństwa. Użytki rolne, szczególnie te o najlepszej klasie bonitacyjnej stanowią dobro naturalne, zaliczane do nieodnawialnych zasobów przyrody którego zachowanie dla przyszłych pokoleń i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych. Od takiego obowiązku można odstąpić jedynie w sytuacji, gdy nie ma żadnej innej możliwości, co powinno być szczegółowo i przekonująco wykazane.

Powołując się na uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 czerwca 2007r. (II OSK943/06) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, w którym sąd stwierdza między innymi: „W sytuacji, gdy planowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia żadnego z warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodziła potrzeba badania zgodności planowanej inwestycji z innymi przepisami odrębnymi.”

**Art. 61 ust 1 pkt 6 – warunek spełniony**

inwestycja nie jest położona w obszarze zakazu zabudowy związanego z gazociągami lub rurociągami stanowiącymi strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej, ani w strefie kontrolowanej lub strefie bezpieczeństwa wyznaczonych po obu stronach gazociągu lub rurociągu

## WNIOSKI

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, że inwestycja objęta wnioskiem nie spełnia wszystkich wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest możliwe. Nie jest spełniony warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – ten wymaga uzyskania zgody na zmianę rolnej przeznaczenia na cele nierolnicze, nie jest spełniony warunek z art. 61 ust. 1 pkt 5 - inwestycji w planowanej lokalizacji sprzeciwiają się przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków (...)”. Z treści tej wynika wprost, że niespełnienie któregokolwiek z warunków wyklucza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ stwierdzi, że zamierzenie będące przedmiotem postępowania nie spełnia wszystkich warunków ustalonych w art. 61 ust. 1 ustawy, postępowanie musi być zakończone odmową ustalenia warunków zabudowy.

## Uzgodnienia projektu dec wz

Ze względu na odmowę wydania dec wz nie ma uzasadnienia dla uzasadnienia projektu dec z organami o których mowa w art. 63 ust. 4 ustawy. Uzgodnieniu podlegać powinien jedynie projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy a nie decyzji odwołującej ustalenia warunków zabudowy. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 2012 r. II OSK 339/11)

## ZALĄCZNIKI:

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej do decyzji wz na mapie 1:2000

Opracowała:



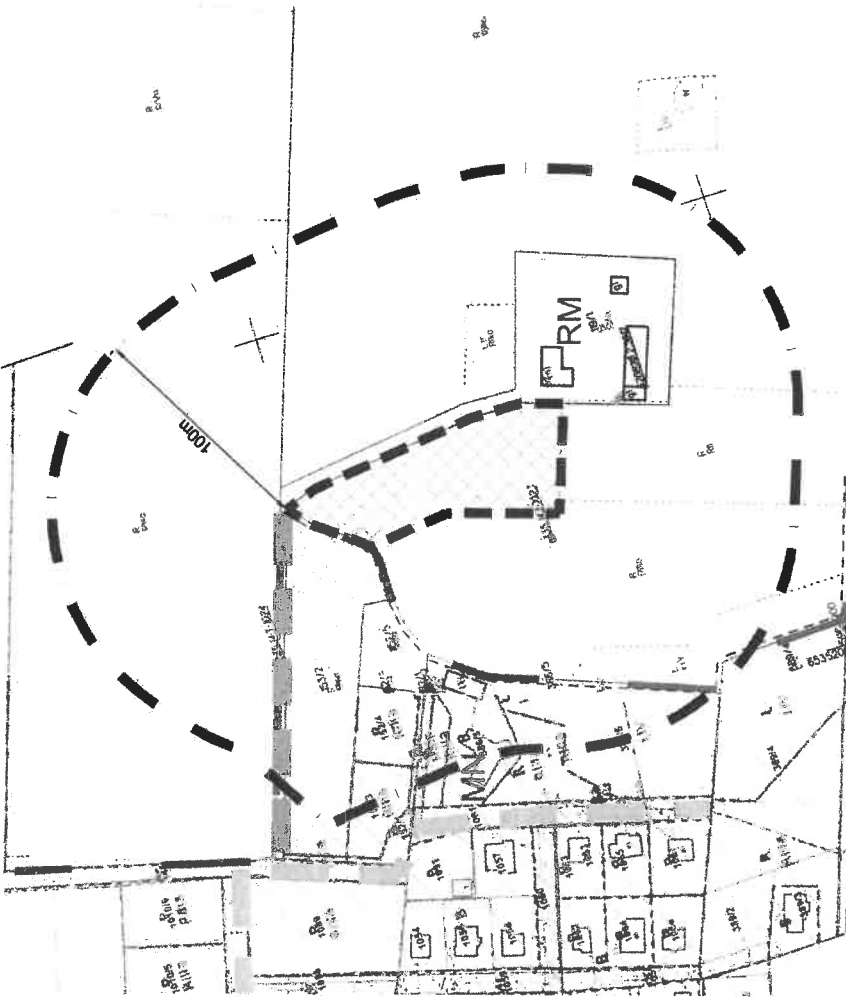
mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**  
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/83

Starogard Gdański, dnia 23.12.2024r.

**ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

skala 1:2000

nr ..... z dnia .....



gmina SKÓRCZ

*Maria Kiech-Słoboszek*  
mgr inż. architektura  
ul. ob. prz. w B. Szczyt. nr 134/89

**Legenda**

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- granice obszaru analizowanego
- droga publiczna gminna
- droga wewnętrzna
- istniejąca zabudowa w obszarze realizowanym:
- RM - mieszkalniowa jednorodzinna, RM - zagrodowa
- obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu miejscowego
- grunt rdny klasy III w terenie inwestycji
- certyfikacja inwestycji w sprawie zgłoszenia planu zagospodarowania przestrzennego
- w sferze ograniczenia gabarytów zabudowy
- granica administracyjna gminy / gminy Skórcz

misto SKÓRCZ

