

n1511



RPW/4035/2022 P  
Data: 2022-09-22

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 63 ust. 2, 3 i 4, art. 64 i art. 67 ust.3, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r. poz. 503), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniające w/w rozporządzenie w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego ..... (Dz. U. z 2021r. poz. 2399) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 735, 1491, 2052),

po rozpatrzeniu wniosku **Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo** z siedzibą w Lubichowie przy ul. Leśnej 12, z dnia 23.06.2022r.,

**ustala się warunki zabudowy**

dla części terenu działki nr 206/13 w obrębie Wda,

**w sposób następujący:**

**1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**1.1. Rodzaj inwestycji.**

- ***rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki wraz z niezbędną rozbudową i przebudową infrastruktury technicznej,***
- ***inwestycja na działce nr 206/13 na terenie zabudowań leśniczówki Wdecki Młyn we Wdzie.***

**1.2. Projekt budowlany inwestycji spełniać musi wymagania przepisów szczególnych:**

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 1065),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022r. zmieniające w/w rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 248),
- ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 2351 i z 2022r. poz. 88),
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r., poz. 463),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r. poz. 1609),



- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021r. zmieniające w/w rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021r. poz. 1169),
- ustawy z dnia 28 września 1991r. O lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r. poz. 672),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011r. Nr 25, poz. 133 ze zmianą),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r. poz. 916),
- ustawy z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 1376, 1595 i z 2022r. poz. 32, 655),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011r. Nr 25, poz. 133 ze zmianą),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 1098),
- zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 9 kwietnia 2015r. poz. 1161),
- Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 16 sierpnia 2016r. poz. 2942),
- z zakresu projektowania poszczególnych mediów – przyłączy infrastruktury technicznej.

W projekcie budowlanym należy określić kategorię geotechniczną projektowanego obiektu, warunki i sposób ich posadowienia oraz w uzasadnionych przypadkach ocenę aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich.

Projekt budowlany należy uzgodnić z:

- gestorami poszczególnych sieci w zależności od potrzeb,
- uzgodnienia w miarę potrzeb wynikających z projektu oraz przepisów szczególnych.

### 1.3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla projektowanej rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego leśniczówki:

- obiekt o maks. dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- geometria dachu
  - na głównej bryle budynku istniejący dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45°, *pozostaje bez zmian*; na lukarnach i wykuszach, nad tarasami, schodami i podestami oraz na wszelkich dobudowach do głównej bryły budynku dopuszcza się dachy dowolne (w tym na planowanej rozbudowie);
  - wysokości głównej kalenicy nad terenem istniejąca i *pozostaje bez zmian jako maksymalna*;
  - kierunek głównej kalenicy na głównej bryle budynku istniejący, równoległy do frontu budynku, *pozostaje bez zmian*;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (poziom posadowienia okapu dachu na głównej bryle budynku), jej gzymsu lub attyki, mierzona nad średnim poziomem terenu przy budynku, istniejąca i *pozostaje bez zmian*, przy poziom posadowienia okapu dachu na rozbudowie nie może przekroczyć tej wysokości;
- szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie określa się na maks. 20m.

*Ustalenia inne:*

- wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie określa się, teren istniejącego gospodarstwa leśno-rolnego;
- wskaźnika wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki nr 206/13 nie określa się, ale dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki do maks. 185m<sup>2</sup>;
- linia zabudowy od strony drogi gminnej nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym, w odległości min. 10m od granicy pasa drogowego drogi gminnej;
- w zagospodarowaniu terenu działki należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych na samochody osobowe, tzn.
  - min. 1mp na lokal mieszkalny

- min. 1mp dla potrzeb funkcji usługowej leśniczówki
  - dopuszcza się wnioskowaną rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki zgodnie z wyżej określonymi parametrami;
  - funkcja terenu działki nr 206/13 pozostaje bez zmian jak teren gospodarstwa leśnego z zabudowaniami Leśniczówki Wdecki Młyn (RL).
- 1.4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- planowanej inwestycji nie zaliczono do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019r. poz. 1839);
  - teren inwestycji jest położony w granicach terenu cennego przyrodniczo – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009 w ramach sieci Natura 2000 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla których wymaga się ustanowienia szczególnych zasad ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 i uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (patrz pkt 1.2. niniejszej decyzji);
  - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i śródpolnych o charakterze pasmowym (pełniących funkcje przeciwoerozyjne) oraz o charakterze obszarowym w formie kęp wyraźnie wyróżniających się w krajobrazie;
  - w celu ograniczenia ewentualnego negatywnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko wykonawca w czasie prowadzenia robót winien przestrzegać wszelkich przepisów dotyczących ochrony środowiska;
  - teren objęty wnioskiem nie leży w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, w granicach stref ochronnych dla ujęć wody ani stref obszaru ochronnego zbiorników wód podziemnych;
  - realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, nie może wpływać negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony w/w obszar oraz nie może pogorszyć integralności tego obszaru - na etapie projektowania i realizacji inwestycji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru;
  - zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska;
  - budynek po projektowanej rozbudowie i przebudowie winien być harmonijnie powiązany z naturalnym krajobrazem i nie może degradować walorów krajobrazowych środowiska.
- 1.5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- miejsce inwestycji na działce nie jest położone w strefie ochrony konserwatorskiej,
  - w pobliżu działki nie znajdują się obiekty szczególnie chronione,
  - forma budynku po projektowanej przebudowie winna być estetyczna.
- 1.6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:**
- obsługa komunikacyjna – dojazd do budynku po rozbudowie i przebudowie pozostaje bez zmian istniejącym wjazdem na teren zabudowań leśniczówki z drogi gminnej;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ogrzewanie, odprowadzenie ścieków, gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – w oparciu o istniejące w obrębie zabudowań leśniczówki przyłącza i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w oparciu o instalacje w budynku rozbudowywanym i przebudowywanym;
  - odprowadzenie wód odpadowych – powierzchniowo do gruntu na terenie działki.
- 1.7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- zapewnić dostęp do drogi publicznej,
  - zapewnić możliwość korzystania z mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna i ciepła, środki łączności),
  - zapewnić dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,



- chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- chronić przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

## **2. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Zakres inwestycji przedstawiony jest na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## **3. Wygaśnięcie decyzji może nastąpić w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa, gdy:**

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy jeżeli nie została już wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

## **4. Skutki decyzji o warunkach zabudowy.**

Przedmiotowa inwestycja nie zmienia przeznaczenia działki, tym samym nie rodzi skutków, o których mowa w art. 36 ust. 4 i art. 63 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **UZASADNIENIE**

Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubichowo wystąpiło z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki w obrębie zabudowań leśniczówki Wdecki Młyn na działce nr 206/13 w obrębie geodezyjnym Wda. Obecnie przedmiotowa działka nr 206/13 stanowi teren gospodarstwa leśnego (w niewielkim stopniu użytkowanego rolniczo) z zabudowaniami leśniczówki, które są ogrodzone i zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi.

Działka nr 206/13 jest położona poza obszarem zwartej zabudowy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Działka nr 206/13 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który określałby jej funkcję.

Z analizy uwarunkowań wynika, że:

- nie jest wymagany spełniony warunek o zabudowanej działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, gdyż planowana inwestycja dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki służącego gospodarce leśnej w obrębie zabudowań leśniczówki;
- zabudowania leśniczówki na działce nr 20/13 6mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna);
- istniejące na terenie przedmiotowej działki, w obrębie zabudowań leśniczówki, uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze, gdyż jest to teren istniejących zabudowań leśniczówki niezbędnych dla potrzeb gospodarce leśnej;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. 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.

Projekt niniejszej decyzji uzyskał pozytywne uzgodnienia z:

- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Gdańsku – Postanowienie nr ZS.224.3.254.2022.DP z dnia 05.09.2022 r.– postanawia uzgodnić wnioskowany projekt decyzji.

- Regionalną Dyрекcyj Ochrony Środowiska w Gdańsku - pismo w sprawie uzgodnienia projektu decyzji nr RDOŚ-Gd-WZP.612.52.33.2022.PK z dnia 15.09.2022r.
  - Starostą Starogardzkim w zakresie ochrony gruntów rolnych na podstawie art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska, wobec czego projekt decyzji uznano za uzgodniony,
  - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji na podstawie art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska, wobec czego projekt decyzji uznano za uzgodniony,
- Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art.63 ust.2 ustawy - decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art.63 ust.4 ustawy - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Lubichowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 127 Kpa).

Zgodnie z art. 127a. Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia do tut. urzędu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy może wnieść żądanie wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie dotrzymania ustawowego terminu wydania decyzji. Postępowanie w tej sprawie wszczyna się z urzędu.



Opracowała:  
mgr inż. arch. Alina Putkamer-Jabłeczka

**Wójt Gminy**  
*[Signature]*  
**Andrzej Toczek**

Otrzymują:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo, ul. Leśna 12, 83-240 Lubichowo,
2. strony postępowania według rozdzielnika
3. a/a



# WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

obr. Wda 0009: dz. 206/13

Sekcje mapy: 6.208.24.22; 6.208.24.17




SKALA 1:2000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

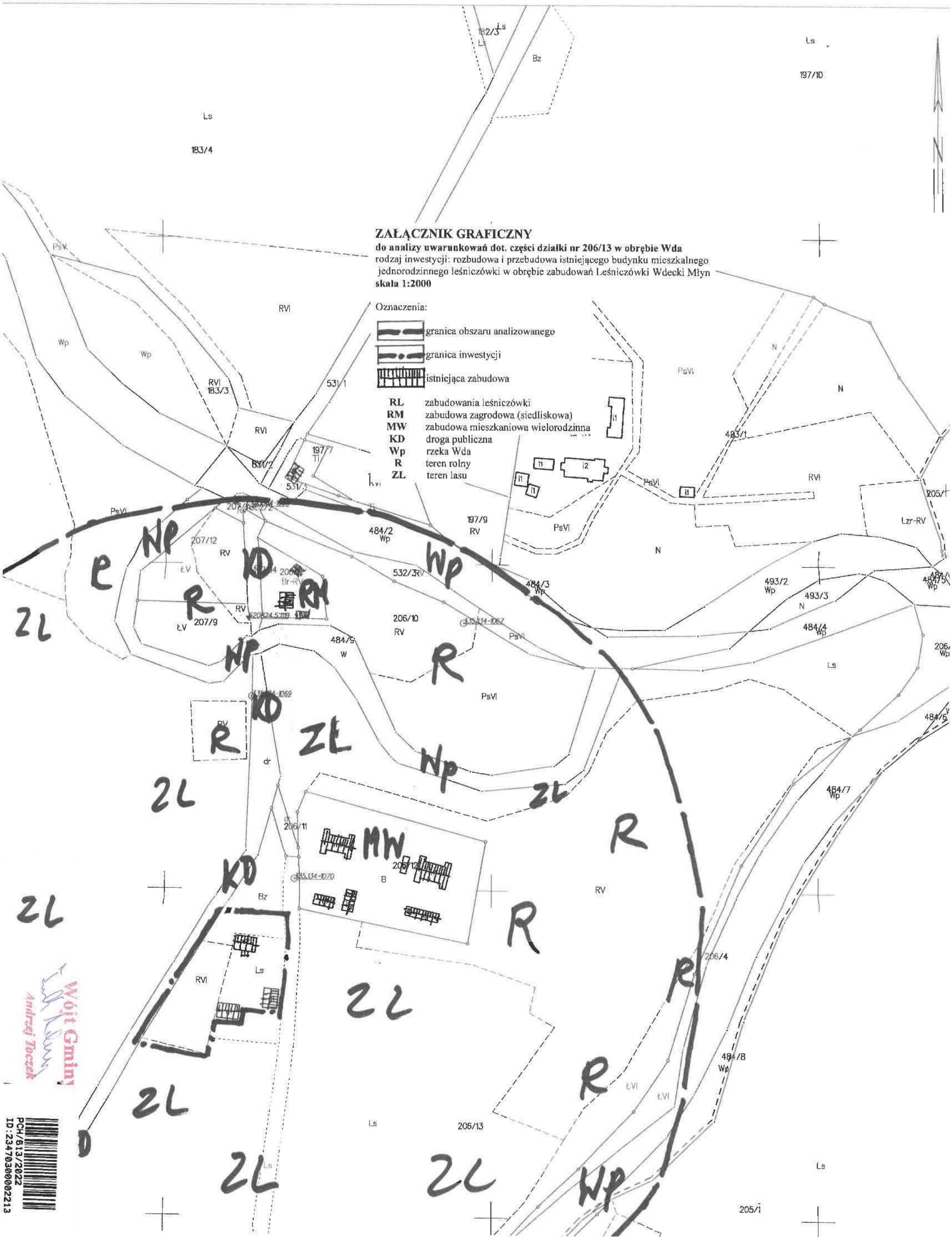
## ZALĄCZNIK GRAFICZNY

do analizy uwarunkowań dot. części działki nr 206/13 w obrębie Wda  
rodzaj inwestycji: rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego  
jednorodzinne leśniczówki w obrębie zabudowań Leśniczówki Wdecki Młyn  
skala 1:2000

### Oznaczenia:

-  granica obszaru analizowanego
-  granica inwestycji
-  istniejąca zabudowa

- RL zabudowania leśniczówki
- RM zabudowa zagrodowa (siedliskowa)
- MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- KD droga publiczna
- Wp rzeka Wda
- R teren rolny
- ZL teren lasu



Wójt Gminy  
Andrzej Toczek



PCH/613/2022  
ID: 2347030000213

**ANALIZA UWARUNKOWAŃ**  
**w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy**

dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki Wdecki Młyn wraz z niezbędną rozbudową i przebudową infrastruktury technicznej, inwestycja na działce nr 206/13 w obrębie Wda

**1. Temat i cel opracowania.**

Tematem opracowania jest analiza uwarunkowań (art. 53 ust. 3) związana z postępowaniem w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r. poz. 503).

Opracowanie dotyczy zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki Wdecki Młyn wraz z niezbędną rozbudową i przebudową infrastruktury technicznej. Inwestycja na działce nr 206/13 w obrębie Wda.

**2. Podstawa opracowania:**

- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity: Dz. U. z 202r. poz. 503),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego ..... (Dz. U. z 2021r. poz. 2399).

**3. Materiały wyjściowe:**

- wniosek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe -Nadleśnictwo Lubichowo z siedzibą w Lubichowie przy ul. Leśnej 12,
- wizja w terenie wraz z dokumentacją fotograficzną,
- dane z ewidencji gruntów,
- ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**4. Określenie granic obszaru analizowanego.**

Analizie poddano teren wygrodzonych zabudowań leśniczówki Wdecki Młyn stanowiących teren inwestycji oraz teren w promieniu około 250m wokół tego obszaru na działce nr 206/13 w obrębie Wda.

Granice obszaru analizowanego ustalono zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniającego w/w rozporządzenie w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego ..... (Dz. U. z 2021r. poz. 2399), tzn. jest to min. trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem ale nie mniej niż 50m (szerokość frontu wygrodzonego terenu leśniczówki na działce nr 206/13 od strony drogi wynosi około 78m, tym samym minimalny promień terenu analizowanego to około 234m).

**5. Stan prawny terenu.**

Przedmiotowa działka nr 206/13 stanowi własność skarbu państwa - PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo z siedzibą j.w.

**6. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:**

- 6.1. Zgodnie z ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa działka jest położona w terenie, który stanowił teren lasu z zabudowaniami leśniczówki.
- 6.2. W związku z powyższym przedmiotowa działka, na etapie sporządzania w/w planu, nie uzyskała i nie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.





6.3. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- działka nie jest położona w obszarze objętym koniecznością sporządzenia planu miejscowego,
- działka położona poza obszarem zwartej zabudowy w terenach leśnych.

6.4. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projektowaniu należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe; charakter budynku należy dostosować do naturalnego otoczenia poprzez zastosowanie naturalnych materiałów budowlanych i wykończeniowych.

6.5. Działka położona w granicach terenów cennych przyrodniczo:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują ustalenia *Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 16 sierpnia 2016r. poz. 2942) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;*
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009 w ramach sieci Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011r. Nr 25, poz. 133 ze zmianą) i Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 9 kwietnia 2015r. poz. 1161).*

6.6. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- budynek mieszkalny przewidziany do rozbudowy i przebudowy stanowi leśniczówkę o powierzchni zabudowy około 135m<sup>2</sup>, która ma być zwiększona do maks. 180m<sup>2</sup> i wraz z dwoma budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni zabudowy około 210m<sup>2</sup> jest zlokalizowana na wygradzonym terenie zabudowań leśniczówki zajmujących powierzchnię około 0,3090ha, tym samym maksymalna powierzchnia zabudowy nie przekracza powierzchni 0,5ha, a teren inwestycji na działce nr 206/13 nadal pozostanie gruntem leśno-rolnym z zabudowaniami leśniczówki niezbędnymi dla potrzeb gospodarki leśnej;
- biorąc pod uwagę powyższe można stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami)*;
- planowana inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi;
- zagospodarowanie terenu ma ulec zmianie, istniejący budynek mieszkalny leśniczówki ma zostać rozbudowany i przebudowany;
- funkcja terenu nie ulegnie zmianie i nadal będzie to teren lasu z zabudowaniami leśniczówki niezbędnymi dla potrzeb gospodarki leśnej.

6.7. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- obszar inwestycji jest położony poza strefą ochrony konserwatorskiej.

## **7. Opis stanu istniejącego:**

7.1. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 206/13 o powierzchni 15,1919 ha stanowi teren:

- gruntów ornych oznaczony RV na powierzchni 3,58ha i RVI na powierzchni 0,23ha,
- łąk trwałych oznaczony ŁVI na powierzchni 0,44ha,
- lasu oznaczony Ls na powierzchni 10,7419ha,
- rekreacyjno-wypoczynkowy oznaczony Bz na powierzchni 0,20ha.

7.2. Teren inwestycji (zabudowania leśniczówki) obniża się w kierunku południowym, brak widocznych wzniesień i zagłębień.

Zabudowania leśniczówki Baby są zlokalizowane w północno-zachodniej części działki nr 206/13, bezpośrednio przy drodze gminnej. W skład zabudowań wchodzi budynek mieszkalny leśniczówki i dwa budynki gospodarcze. Teren leśniczówki jest zagospodarowany i ogrodzony, a wygradzony teren zabudowań zajmuje powierzchnię około 0,3090ha.

Przedmiotowa działka i zabudowania leśniczówki mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna nieutwardzona nr 226026G (działka nr 142/13).

Zabudowania leśniczówki na przedmiotowej działce sąsiadują:



- od strony północno-zachodniej z pasem drogowym drogi gminnej,
- od pozostałych stron z terenem rolno-leśnym.

### 7.3. Charakterystyka istniejących zabudowań leśniczówki:

#### a) *budynek mieszkalny jednorodzinny*

- obiekt podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z użytkowym poddaszem);
- szerokość elewacji frontowej wynosi około 14,7m;
- wysokości głównej kalenicy nad terenem około 9,5m;
- powierzchnia zabudowy wynosi około 135m<sup>2</sup>;
- poziom posadowienia okapu dachu nad średnim poziomem terenu przy budynku około 4,3m;
- na głównej bryle budynku symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45° z kalenicą równoległą do frontu budynku, nad gankiem wejściowym dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci około 40°, nad bocznym wejściem do biura leśniczówki asymetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci jak na głównej bryle;
- obiekt w dobrym stanie technicznym, murowany z cegły licowej na kamiennych fundamentach;

#### b) *budynki gospodarcze*

- obiekty o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem);
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych około 45° z kalenicami równoległymi do frontów budynków;
- wysokości głównych kalenic nad terenem wynoszą około 7,0m;
- poziomy posadowienia okapów dachów nad średnim poziomem terenu przy budynku wynoszą około 3,3m i 3,5m;
- powierzchnie zabudowy wynoszą około 100m<sup>2</sup> i 110m<sup>2</sup>;
- szerokości elewacji frontowych wynoszą około 12m i 12,5m;
- obiekty w dobrym stanie technicznym, jeden drewniany, drugi murowany z cegły licowej, oba na kamiennych fundamentach.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni ogrodzonego terenu zabudowań leśniczówki wynosi około 11,2%.

### 7.4. Na terenie przedmiotowej działki, w obrębie zabudowań leśniczówki, funkcjonuje niezbędne uzbrojenie terenu w postaci przyłącza elektroenergetycznego, studni i indywidualnej oczyszczalni ścieków. W budynku przewidzianym do rozbudowy i przebudowy funkcjonują wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne, w tym instalacja grzewcza w oparciu o indywidualne źródło ciepła.

### 7.5. Przedmiotowa działka jest położona poza obszarem zwartej zabudowy wsi Wda, na południe od centrum wsi, w bliskim sąsiedztwie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych robotników leśnych, jednych zabudowań zagrodowych i w otoczeniu terenów leśnych. Działka wchodzi w skład dużego kompleksu leśnego.

Charakterystyka istniejącej w terenie analizowanym zabudowy:

#### c) *budynki mieszkalne wielorodzinne i budynek mieszkalny jednorodzinny*

- obiekty o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem);
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych około 30° - 40° z głównymi kalenicami równoległymi do frontów budynków;
- powierzchnie zabudowy wynoszą około 80m<sup>2</sup> - 260m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia zabudowy to ok. 185m<sup>2</sup>;
- szerokości elewacji frontowych wynoszą około 10m - 20m, średnia szerokość elewacji frontowej to około 16,3m;
- wysokości głównych kalenic nad terenem wynoszą około 7,0m - 8,5m, średnia wysokość to ok. 8,0m;
- poziomy posadowienia okapów dachów, mierzone nad średnim poziomem terenu przy budynku, wynoszą około 3,3m - 4,0m, średni poziom posadowienia okapu dachu to około 3,6m;

#### d) *budynki gospodarcze*

- obiekty o jednej i dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem);
- dachy jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych około 10° - 45°;
- wysokości głównych kalenic (budynków) nad terenem wynoszą około 2,5m - 6,0m, średnia wysokość to około 4,8m;
- powierzchnie zabudowy wynoszą około 25m<sup>2</sup> - 110m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia zabudowy to ok. 65m<sup>2</sup>;

- szerokości elewacji frontowych wynoszą około 6,0m - 20,5m, średnia szerokość elewacji frontowej to około 11,8m.

Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowanych w stosunku do powierzchni działek w terenie analizowanym wynoszą około 9,6% i 9,8%, średni wskaźnik to około 9,7%.

## **8. Wnioskowane zagospodarowanie terenu:**

8.1. Planuje się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki Wdecki Młyn wraz z niezbędną rozbudową i przebudową infrastruktury technicznej.

8.2. Projektowana rozbudowa budynku mieszkalnego leśniczówki ma polegać na dobudowie dodatkowej powierzchni użytkowej niezbędnej dla potrzeb funkcji usługowej w budynku – biura leśniczego. Planowana rozbudowa ma przylegać do zachodniej ściany budynku i ma być obiektem parterowym, przykrytym dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° i ma mieć powierzchnię zabudowy maksymalnie 45m<sup>2</sup>. Rozbudowa spowoduje, że elewacja frontowa zwiększy się o maksymalnie 5,3m.

Planowana rozbudowa będzie wymagała rozbiórki istniejących schodów zewnętrznych do biura i ich zadaszenia oraz niezbędnej przebudowy wnętrza budynku celem połączenia z nową częścią.

Parametry zewnętrzne głównej bryły budynku, w tym geometria dachu, nie ulegną zmianie.

8.3. Inwestor planuje w rozbudowie wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne, które będą rozbudowane i przebudowane na bazie istniejących instalacji wewnętrznych w budynku rozbudowywanym i w oparciu o istniejącą na działce infrastrukturę techniczną.

## **9. Wnioski.**

9.1. Planowana inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn.:

- nie jest wymagany spełniony warunek o zabudowanej działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, gdyż planowana inwestycja dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki służącego gospodarce leśnej w obrębie zabudowań leśniczówki;
- zabudowania leśniczówki na działce nr 206/13 mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna);
- istniejące na terenie przedmiotowej działki, w obrębie zabudowań leśniczówki, uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż jest to teren istniejących zabudowań leśniczówki niezbędnych dla potrzeb gospodarce leśnej;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. 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.

9.2. Po przeanalizowaniu zabudowy, istniejącej w granicach terenu zabudowań leśniczówki i w terenie analizowanym, można określić parametry i cechy dla projektowanej rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego leśniczówki:

- obiekt o maks. dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter z poddaszem) z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- geometria dachu
  - na głównej bryle budynku istniejący dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 45°, *pozostaje bez zmian*; na lukarnach i wykuszach, nad tarasami, schodami i podestami oraz na wszelkich dobudowach do głównej bryły budynku dopuszcza się dachy dowolne (w tym na planowanej rozbudowie);
  - wysokości głównej kalenicy nad terenem istniejąca i pozostaje bez zmian jako maksymalna;
  - kierunek głównej kalenicy na głównej bryle budynku istniejący, równoległy do frontu budynku, pozostaje bez zmian;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (poziom posadowienia okapu dachu na głównej bryle budynku), jej gzymsu lub attyki, mierzona nad średnim poziomem terenu przy budynku, istniejąca i *pozostaje bez zmian*, przy poziom posadowienia okapu dachu na rozbudowie nie może przekroczyć tej wysokości;
- szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie określa się na maks. 20m.

#### 9.3. Ustalenia inne:

- wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie określa się, teren istniejącego gospodarstwa leśno-rolnego;
- wskaźnika wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki nr 206/13 nie określa się, ale dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki do maks. 185m<sup>2</sup>;
- linia zabudowy od strony drogi gminnej nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym, w odległości min. 10m od granicy pasa drogowego drogi gminnej;
- w zagospodarowaniu terenu działki należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych na samochody osobowe, tzn.
  - min. 1mp na lokal mieszkalny
  - min. 1mp dla potrzeb funkcji usługowej leśniczówki
- dopuszcza się wnioskowaną rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego leśniczówki zgodnie z wyżej określonymi parametrami;
- funkcja terenu działki nr 206/13 pozostaje bez zmian jak teren gospodarstwa leśnego z zabudowaniami Leśniczówki Wdecki Młyn (RL).

9.4. Dojazd do budynku leśniczówki po jego rozbudowie i przebudowie pozostaje bez zmian istniejącym wjazdem na teren zabudowań leśniczówki z drogi gminnej.

9.5. Planowanej inwestycji dotyczącej rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego leśniczówki w istniejącym gospodarstwie leśnym nie zaliczono do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019r. poz. 1839) – patrz pkt 6.6. niniejszej analizy.

9.6. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, nie może wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony w/w obszar oraz nie może pogorszyć integralności tego obszaru. Dlatego na etapie projektowania i realizacji inwestycji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru.

9.7. Zgodnie z przytoczoną w pkt 6.5. niniejszej analizy uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują liczne zakazy, m.in.:

- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i śródpolnych o charakterze pasmowym (pełniących funkcje przeciwoerozyjne) oraz o charakterze obszarowym w formie kęp wyraźnie odróżniających się w krajobrazie;
- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
- d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

9.8. Przedmiotowa inwestycja nie zmieni przeznaczenia działki, tym samym nie rodzi skutków, o których mowa w art. 36 ust. 4 i art. 63 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9.9. Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienia z:

- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Gdańsku,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji,
- Starostą Starogardzkim zakresie ochrony gruntów rolnych.

Opracowała:  
mgr inż. arch. Alina Putkamer-Jabłeczka

**Wójt Gminy**  
  
**Andrzej Toczek**



## SKALA 1:1000

PCB/611/2022  
ID: 2347030000221