

**Wójt Gminy
Osieczna**
ul. Plac 1000-lecia 1
83-242 Osieczna

ZWS.6730.1.12.2023

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna w dniu 5.09.2023
i podlega wykonaniu **ZASTĘPCA WÓJTA**
.....
(podpis) *mgr inż. Piotr Jędrzejewski*

Osieczna, dnia 11.08.2023 r.

n1511



RPW/3322/2023 P
Data: 2023-08-16

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY 22/2023

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 775), 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 (tj. Dz. U. z 2023r poz. 977) Zarządzenia Wójta Gminy Osieczna nr Or.0050.51.2022 z dnia 5 sierpnia 2022r., w sprawie upoważnienia Zastępcy Wójta Gminy Osieczna do wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w imieniu Wójta Gminy Osieczna oraz określenia upoważnienia do podejmowania innych czynności, po rozpatrzeniu wniosku PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo, reprezentowane przez Marusza Krysiaka dnia 22 maja 2023 r.

ustalam warunki zabudowy

dla części działki nr 207/4 w obrębie geodezyjnym Osieczna, w gm. Osieczna

dla inwestycji polegającej na:

przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki „Nowy Dwór”

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie leśnym .

2. Funkcja zabudowy, rodzaj inwestycji: przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki „Nowy Dwór” .

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w par.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), ze zmianą zgodnie z Rozp. Min. Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. - Dz. Urz. z 23.12.2021r. poz. 2399:

Należy spełnić wymogi wynikające z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a także obowiązujących Polskich Norm, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo.

3.1 - Linie zabudowy, usytuowanie

- a) usytuowanie rozbudowy- nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na załączniku graficznym do decyzji ,
- b) usytuowanie budynku oraz towarzyszących urządzeń i zagospodarowania w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych– wg przepisów warunków techniczno – budowlanych – zgodnie z Rozporządzeniem 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) lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

3.2. Gabaryty , parametry :

- 1) budynek istn. o 2 kondygnacjach nadziemnych z piwnica, rozbudowa – 1 kondygnacja nadziemna bez podpiwniczenia;
- 2) pow. zabudowy - istn. budynek pow. 138m², po rozbudowie pow. zab. do 180m²
- 3) wysokość budynku– jak w stanie faktycznym – 9,5m , nie planuje się nadbudowy, dla części dobudowywanej wysokość od 5,5 m do 9,5m
- 4) szerokość elewacji frontowej – po rozbudowie do 20m,
- 5) geometria dachu – dla budynku przebudowywanego jak w stanie faktycznym, dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci 45stopni, dla części dobudowywanej dach dwuspadowy o nachyleniu 35-45stopni
- 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej –dla budynku przebudowywanego jak w stanie faktycznym ok. 4,0m , dla części dobudowywanej - wysokość nie wyższa jak dla cz. istniejącej .

3.3. Powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki budowlanej – nie określa się ze względu na rodzaj zabudowy.



PCH/604/2023
ID: 23470300004990

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) nie wymaga się uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- 2) teren znajduje się w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i obszar Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 - obowiązują reżimy zagospodarowania określone dla tych form ochrony przyrody w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022r poz. 916, ze zm.)
- 3) w zagospodarowaniu terenu, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- 4) obowiązują przepisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dn. 25 lipca 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. z 16.08.2016 r. poz. 2942) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej –

- 1) budynek do przebudowy i rozbudowy jest zabytkiem, ujętym w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków (karta ewidencyjna nr 65 z 2012r) ; rozwiązania materiałowe i kolorystyka – jak dla części istniejącej
- 2) teren inwestycji położony jest w zespole zabytkowym leśniczówki „Nowy Dwór” – poza budynkiem mieszkalnym w GEZ ujęte są także obora i stodoła

6. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do terenu inwestycji – z drogi publicznej gminnej nr 240005G poprzez drogi w gruntach leśnych, jak w stanie istniejącym
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych – min. 3-5 miejsc na terenie działki.

7. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej studni,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istn. przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 3) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze,
- 4) ogrzewanie – indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe zagospodarować na własnej działce, powierzchniowo do gruntu, uwzględnić obowiązujące przepisy Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225):
§28. 1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.
2. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
§ 29. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.
- 6) sposób gospodarowania odpadami stałymi – zgodnie z przepisami lokalnymi gminy Osieczna oraz zgodnie z przepisami Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225).

8. 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.

9. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- 1) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r poz. 682) – wymagane co najmniej zgłoszenie, może być wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę w uzgodnieniu z woj. konserwatorem zabytków
 - b) 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 r., poz.1225), w szczególności zgodnie z

§ 206. [Ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego] /.../

2. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

- c) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – t.j Dz.U. z 2020r. poz. 2028,
 - d) Ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2519)
 - e) Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- 2) inwestycja wymaga co najmniej zgłoszenia, może wymagać pozwolenia na budowę, które należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim;
- 3) 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu;
 - uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;;

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji-granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na kopii mapy w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

11. 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

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22.05.2023r. Pan Mariusz Krysiak- Nadleśniczy Nadleśnictwa Lubichowo wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla dz. nr 207/4 w obr.. Osieczna. Inwestycja wnioskowana polegać ma na przebudowie i rozbudowie istniejącej leśniczówki Nowy Dwór. Budynek jest zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków gminy Osieczna (karta nr 65 GEZ z 2012r). Jest to teren położony w obszarach chronionych przyrodniczo – Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009, w których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody oraz z prawa miejscowego jakim jest Uchwała Sejmiku Woj., Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 16.08.2016r. poz. 2942). Wg danych z ewidencji dz. 207/4 to użytek Ls, jednak inwestycja związana jest z leśniczówką stanowiącą zabudowę zagrodową związaną z gospodarstwem leśnym , zatem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę leśnego sposobu użytkowania.

Analizując uwarunkowania działki oraz istniejącego na niej budynku uznano iż są spełnione warunki z art. 61 ust 1 pkt 1-6 i wydanie dec wz jest możliwe.

Teren działki objętej wnioskiem nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp na podstawie przepisów odrębnych. Nie jest to obszar wskazywany w dokumencie Studium gminy Osieczna do obowiązkowego sporządzania planu miejscowego. Planowana inwestycja jest do pogodzenia z wymogami ochrony ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Warunki zabudowy w/w inwestycji zostały uzgodnione z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku – Pismo znak:RDOŚ-Gd-WZP.612.66.16.2023.PK uzgadniające projekt decyzji.
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku – Postanowienie znak: ZS.224.3.143.2023.MCZ uzgadniające projekt decyzji.
- Konserwatorem Zabytków Powiatu Starogardzkiego - organ nie zajął stanowiska w ciągu 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji, wobec powyższego uznać należy, że projekt uzgodniono pozytywnie.

W myśl art. 106 §1 kpa , jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ, decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ. W przedmiotowej sprawie odstąpiono od uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą dróg gminnych, ponieważ jest to organ wydający decyzję. (dot. art. 53 ust 4 pkt 9).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 7, 9, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.).

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków.

Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy z dn.27.03.2003 r., 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.

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 moim pośrednictwem 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.

Na podstawie art. 51 ust. 2h w związku z art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503) informuję o prawie do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy: „*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*”. Jednocześnie na podstawie art. 64. ust. 1 pkt 1 dla decyzji o warunkach zabudowy 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, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.”

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji nr 1 –skala 1:1000

2. Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w par. 3 Rozp.. Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) ze zmianą z 2021r. – 1 kpl .



Z up. Wójta
mgr inż. Piotr Jędrzejewski
Zastępca Wójta

Otrzymują:

Otrzymują:

1. P.G.L. Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo
83-240- Lubichowo, ul. Leśna 12 - 1 egz.
2. Strony postępowania - 6 egz.
3. A/a – 1 egz.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:500

Uwaga: Nie wklucza się istniejących podziemnych do inwentaryzacji, o których brak jest danych w branżach.

Dnia: 18-10-2018

Mapa została wykonana
zgodnie z załącznikami
dotyczącymi planowania

DETA (P.K.)
ul. inż. Z. Jędrzejewski
Nr ul. 12693 (1)

GG-II.6640.2934.2018

2018.10.22

Wzrost Wodociągów

Z up. Wójta

mgr inż. Piotr Jędrzejewski
Zastępca Wójta

Załącznik graficzny nr 1 - do decyzji o warunkach zabudowy
skala 1 : 500

Investycja: przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Lokalizacja: dz. 207/4 w m. Nowy Dwór, obręb Osieczna, gmina Osieczna

Investor- wnioskodawca : PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo

linia rozgraniczająca teren inwestycji

nieprzekraczana linia zabudowy

budynek do przebudowy i rozbudowy- ujęty w GEZ gminy Osieczna

Lokalizacja

- w OCHK Bory Tucholskie oraz w obszarze NATURA 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009

budynek mieszkalny jednorodzinny -
leśniczówka Nowy Dwór
objęty wnioskiem o warunki zabudowy
projektowana przebudowa

projektowana rozbudowa

**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 2023 r. poz. 977, ze zm.).

Wnioskodawca: PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubichowo
Reprezentowane przez Nadleśniczego Mariusza Krysiaka
Przedmiot wniosku: rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego- leśniczówki „Nowy Dwór”
Lokalizacja: działka nr 207/4 obręb geod. Osieczna, gmina Osieczna

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Wniosek z dn. 22 maja 2023r, zawierający:
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji oraz wskazanym terenem planowanej inwestycji na mapie 1:500
 - 2) mapa w skali 1:500,
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503, ze zm.).
3. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Osieczna, w skali 1:10000 – nie obowiązujący – Uchwała Gminnej Rady Narodowej w Osiecznej Nr VII/40/85 z dnia 07.10.85r. –Dz. Urz. Woj. Gd. z 1986r. Nr 2 poz. 31, zmiany – zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy w Osiecznej Nr VIII/31/90 z dnia 22.10.1990r Dz.Urz. Woj.Gd. nr 31 poz 266
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieczna – Uchwała Nr XXV/156/2005 Rady Gminy Osieczna z dn. 31.03.2005r., a także projekt aktualizacji dokumentu Studium (kwiecień 2023r.)
5. Uchwała Nr X/52/2015 Rady Gminy Osieczna z dnia 17 listopada 2015r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Osieczna na lata 2015-2018” wraz z kartami GEZ oraz wykazem obiektów GEZ
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. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) ze zmianą -Rozp.Min.Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. -Dz. Urz. z 23.12.2021r. poz. 2399
8. Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - publikacja Dz.U rz. Woj. Pom. z 16.08.2016r. poz. 2942
9. Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (dz.Urz. Woj. Pom. z 2015r. poz. 1161) ze zmianą z 2022r.
10. Obowiązujące przepisy odrębne.
11. System informacji przestrzennej gminy Osieczna - <https://osiecznastarogardzka.e-mapa.net/>
12. Archiwalne materiały własne autora analizy

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

1. Opis działki, położenie terenu

Teren planowanej inwestycji to działka geod. nr 207/4 w obr. geod. Osieczna. Działka jest zabudowana budynkami tworzącymi zab. zagrodową związaną z gosp. leśną – leśniczówką „ Nowy Dwór” . Budynki leśniczówki , obory i stodoły to obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Osieczna.

Jest to teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich oraz w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.



Lokalizacja dz. 207/4 obr. Osieczna



2. Sąsiedztwo: grunty leśne, zabudowa zagrodowa związana z gosp. leśną

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych :

Art. 2. 2. Gruntami leśnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach;*
- 2) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;*
- 3) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.*

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Rozbudowa wraz z przebudową istn. budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki , w ramach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarką leśną.



Fot.arch sierpień 2022 <https://www.google.pl/maps/place>



Dom mieszkalny osady leśnej Nowy Dwór 17 – karta GEZ 64



Budynek leśniczówki- karta GEZ 65



Budynek mieszkalny leśniczówka „Nowy Dwór”- wg karty GEZ (fot. 2012) karta nr 65 - Nowy Dwór 18



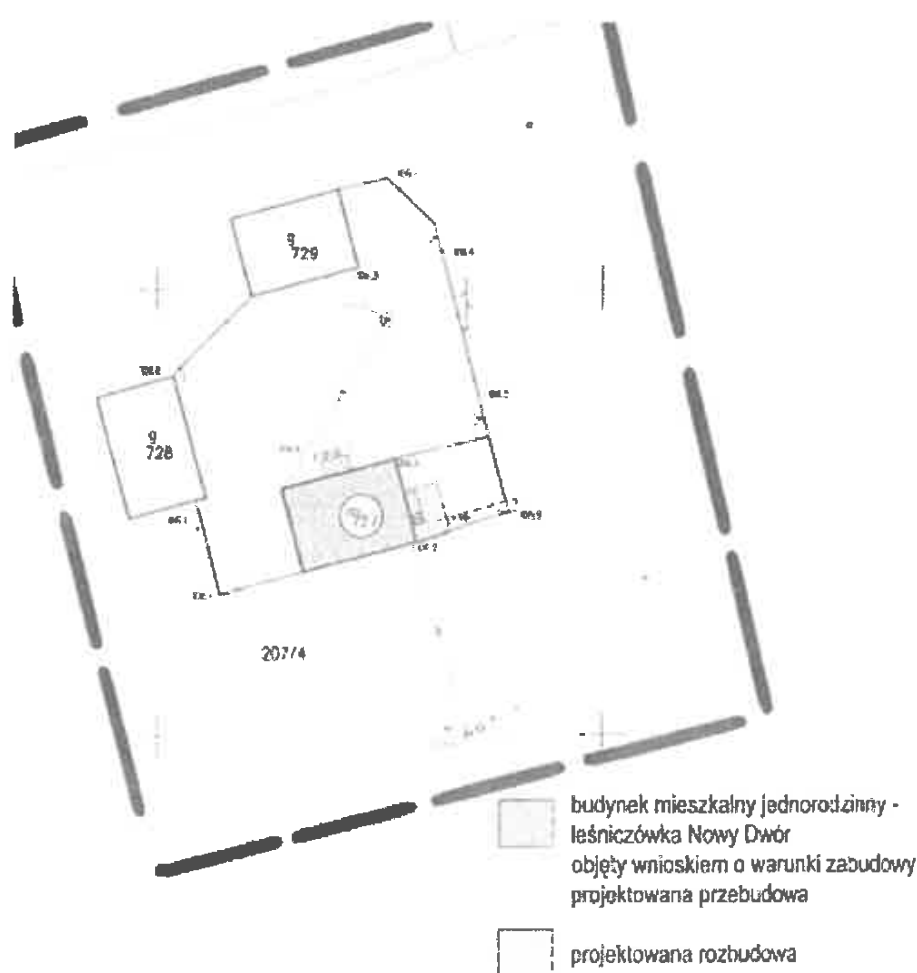
Obora



stodoła

Teren inwestycji obejmuje cz. dz. 207/4 o pow. ok. 1000-1500m², jest to własność wnioskodawcy. Inwestycja dot. zabudowy zagrodowej leśnictwa Nowy Dwór. Dojazd do drogi publicznej pośredni. Planowane 3-5 msc do parkowania na terenie działki. Pow. zab. istn. 138m², proj. 128-180m², pow. biologicznie czynna >90%, pow. do przekształceń 500-1500m². Szerokość elewacji frontowej w stn. istn. 13,10m proj. 13,10-20,0m, 2 kondygnacje w st, istn. dla rozbudowy 1 kondygnacja nadziemna bez piwnicy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (4,0 w stn. istn.) dla rozbudowy- 3,5-4,50m, wysokość budynku w stn. istn. 9,5m, dla rozbudowy 5,50-9,50m, dach dwuspadowy o nachyleniu 45stopni w stan. Istn. dla rozbudowy 35-45 stopni dwuspadowy.

Zaopatrzenie w wodę – z istn. studni, ścieki- do istn. przydomowej oczyszczalni ścieków, energia elektryczna – z istn. przyłącza.



koncepcja zagospodarowania wg wniosku

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

- 1/ Własność, dane wg ewidencji gruntów – w aktach sprawy; wg inf. z rejestru gruntów – własność wnioskodawcy
- 2/ Wydane decyzje wz –nie wydano dec wz po utracie mocy planu ogólnego gminy
- 3/ Plan ogólny gminy Osieczna - plan nie obowiązuje od 01.01.2004 r.

4/ Ustalenia, zapisy uchwalonego Studium – wg obowiązującego Studium gminy Osieczna działka 207/4 znajduje się w terenie istn. zab. zagrodowej leśnictwa Nowy Dwór w obr. Osieczna. Nie jest to obszar obowiązkowego sporządzania planu miejscowego, możliwe jest zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy.



Lokalizacja dz. 207/4 wyrys z proj. aktualizacji Studium (2023)

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 ustawy.

Granice obszaru analizowanego

Art. 61. 5a. ustawy

*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 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.*

Ze względu na rodzaj zamierzenia (nie dotyczy to budowy nowego budynku a jedynie przebudowy i rozbudowy już istniejącego w zab. zagrodowej leśnictwa) przyjęto obszar analizowany w minimalnej wymaganej odl. 50m.

Granice te wyznaczono na mapie d/c informacyjnych w skali 1:1000 – zał. do decyzji - część graficzna analizy urb.-arch.

1. Warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 – tzw. dobre sąsiedztwo - spełniony - inwestycja dot. rozbudowy i przebudowy istn. budynku, nie ma uzasadnienia dla analizowania zabudowy sąsiedzkiej, zamierzenie uzupełnia istn. układ zabudowy

2. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 2 – dostęp do drogi publicznej – spełniony

Warunek jest spełniony, działka ma dostęp do drogi publicznej nr 240005G pośrednio poprzez drogi w gruntach leśnych .

3. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 3 – uzbrojenie inżynieryjne terenu - spełniony

Teren inwestycji posiada wystarczające uzbrojenie inżynieryjne dla planowanego zamierzenia.

4. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody rolnej i leśnej – warunek spełniony

Teren inwestycji ewidencyjnie jest lasem, jednak jest to grunt związany z prowadzeniem gosp. leśnej . Decyzja wymaga uzgodnienia z organem ds. ochrony gruntów leśnych -Dyrekcją RDLP w Gdańsku

5. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi – spełniony

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).

lokalizacja terenu objętego wnioskiem

Działka położona jest w obszarze chronionym przyrodniczo - **jest to obszar chroniony na podstawie ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody**, gdyż jest usytuowany w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich oraz w **OCHK Borów Tucholskich**, dla którego obowiązuje UCHWAŁA NR 259/XXIV/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.Urz. Woj. Pom. z 16.08.2016r. poz. 2942).

Inwestycja nie dotyczy budowy nowego obiektu a przebudowy i rozbudowy już istniejącego budynku.

Budynek jest zabytkiem ujętym w WEZ i GEZ gminy Osieczna.

Zgodnie z przepisami w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, **pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków**, ale ma to miejsce tylko w przypadku robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę (lub rozbiórkę).

Warto również pamiętać o tzw. współdziałaniu organów postępowaniu przed organem administracji architektoniczno – budowlanej, w ramach którego **wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w art. 39 ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia**. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Niezasięgnięcie przed wydaniem rozstrzygnięcia w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę wymaganego stanowiska wojewódzkiego konserwatora zabytków nie stanowi jednak rażącego naruszenia prawa, lecz może uzasadniać wznowienie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę lub rozbiórkę, na mocy art. 145 par. 1 pkt 6 k.p.a. (tak m.in. wyrok NSA z 29.12.1986 r., II SA 1035/86, LEX nr 9907).

Projekt decyzji wymaga uzgodnienia z woj. konserwatorem zabytków.

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

inwestycja **nie jest położona w obszarze zakazu zabudowy związanego z gazociągiem lub rurociągiem stanowiącym 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, iż dla wnioskowanego zamierzenia są **spełnione** wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe**.

E. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY:

- rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie leśnym
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – przebudowa i rozbudowa istn. budynku leśniczówki – mieszkalnego jednorodzinnego

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego – przebudowa i rozbudowa wymaga co najmniej zgłoszenia, może jednak wymagać pozwolenia na budowę (zależy to od zakresu i rodzaju robót budowlanych, np. przy przebudowie)

Art. 28. 1. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31.

1a. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Art. 29. 1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:

1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

5. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w ust. 1, lub robót budowlanych, o których mowa w ust. 3, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

5a. Jeżeli wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w ust. 1–4, wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o której mowa w art. 9, inwestor występuje z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Art. 30. 7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Dla wnioskowanego zamierzenia może być wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę wydawanego w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Art. 39. 3. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- par. 4 ust. 1- **obowiązująca linia nowej zabudowy-** nie określa się obowiązującej linii zabudowy ustala się jako przedłużenie istn. linii zabudowy na dz. sąsiedniej, zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inne ustalenie jeśli wynika to z analizy – ze względu na rodzaj zamierzenia- linia zabudowy dla planowanej rozbudowy jak na zal. graf do decyzji, zgodnie z wnioskiem

-par. 5 **wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki/ terenu** - ustala się na podst. średniego w obszarze analizowanym; zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inny wskaźnik jeśli wynika to z analizy-
- ze względu na rodzaj zamierzenia – przyjmuje się zgodnie z wnioskiem – pow. rozbudowy ok. 30m²

- par. 6 **szerokość elewacji frontowej** - ustala się jako średnia +/-20% tolerancji; zgodnie z ust. 2 dopuszcza się inne ustalenie szerokości frontowej elewacji jeśli wynika to z analizy –ze względu na rodzaj zamierzenia przyjmuje się zgodnie z wnioskiem – po rozbudowie szer. do 18m

-par. 7 – **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej-** jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istn. zabudowy na dz. sąsiednich, zgodnie z ust. 4 dopuszcza się inne wyznaczenie wys. jeżeli wynika to z analizy – ze względu na rodzaj zamierzenia przyjmuje się parametr zgodnie z wnioskiem – wysokość nie wyższa jak dla części istniejącej

- par. 8 **geometria dachu** (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki) - *ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym* – ze względu na rodzaj zamierzenia przyjmuje się dach dwuspadowy, o nachyleniu i wysokości zgodnie z wnioskiem

Ustawodawca nie zapisał ani w ustawie ani w rozporządzeniu dot. warunków zabudowy obowiązku kontynuacji (powielania parametrów, gabarytów, detali, rozwiązań konstrukcyjnych np. dachów, wystroju architektonicznego) budynków już istniejących. Zatem nie należy wprowadzać tak daleko idącego ograniczenia, nie należy nadmiernie rygorystycznie interpretować przepisu prawa. (wyrok WSA w Gliwicach z 2007.10.04 - II SA/GI 262/07 – LEX nr 394777- zawarta w art. 61 ust 1 pkt 1 pzp.

Tzw. zasada dobrego sąsiedztwa, uzależniająca zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego, nie wymaga przy projektowaniu nowych inwestycji prostego powielania cech i charakterystyki zabudowy istniejącej na terenie sąsiednim). **Ponieważ ustawa posługuje się nie zawsze jasnymi sformułowaniami, to w razie wątpliwości należy je interpretować na korzyść obywatela tj. jego uprawnień właścicielskich.**

Dojazd do terenu objętego decyzją – istniejący z drogi publicznej gminnej poprzez drogi w gruntach leśnych
- ze względu na rodzaj zabudowy i wielkość działki wymaganej pow. biologicznie czynnej nie określa się
- na działce zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów min 3-5 msc , zgodnie z wnioskiem

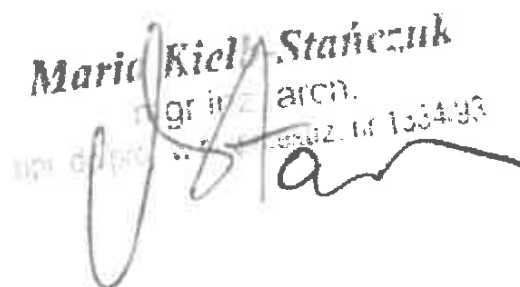
Wymagane uzgodnienia projektu decyzji wz :

- z RDOŚ (obszary chronione przyrodniczo)
- z organem ds. ochrony gruntów leśnych -Dyrekcją RDLP w Gdańsku
- konserwatorem zabytków - Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Starogardzie Gdańskim

ZALĄCZNIKI:

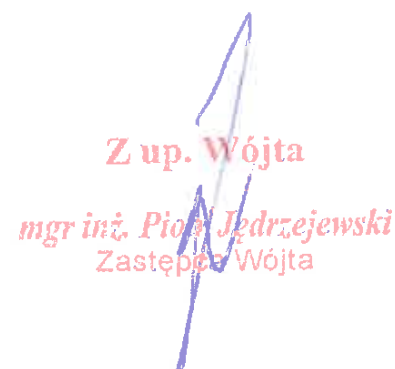
Załącznik nr 1 - Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:2000

Opracowała:


mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
uprawn. 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 25.05.2023r.


Z up. Wójta
mgr inż. Piotr Jędrzejewski
Zastępca Wójta

