



Czersk, dnia 18.11.2020 r.

WP.6730.144.2020



RPW/3819/2020\_P  
Data: 2020-11-20

**Decyzja Nr 144wz/2020  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.07.2020 r.,

**Pana Ireneusza Bojanowskiego,  
Nadleśniczego Nadleśnictwa Czersk,  
Malachin, ul. Cisowa 12,  
89-650 Czersk,**

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu manewrowego p.poż. na terenie części działki o nr ewid. **271 LP**, położonej w miejscowości Płecno, obręb Rytel, gm. Czersk,

po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Chojnickim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy /w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami/ - brak odpowiedzi w terminie określonym w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy /w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami/- brak odpowiedzi w terminie określonym w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne) - postanowienie: ZS.224.2.522.2020 z dnia 23.10.2020 r.,
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy / ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody/- pismo: RDOŚ-Gd-WZP.612.14.249.2020.PK z dnia 30.10.2020 r. informujące, że organ nie zajmie stanowiska w terminie 21 dni,

**ustalam warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na budowie placu manewrowego p.poż. na terenie części działki o nr ewid. 271 LP, położonej w miejscowości Płecno, obręb Rytel, gm. Czersk.**

1. **Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:** budowa placu manewrowego p.poż. w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej.
2. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa placu manewrowego p.poż.:



- powierzchnia zabudowy – do 700,0 m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
  - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
  - wymagana liczba stanowisk postojowych – nie wyznacza się,
  - ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 95 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na obszarze inwestycji nie przekroczy 0,07 ha,
  - w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
  - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065),
  - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
  - inwestycja leży w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Bory Tucholskie" PLB220009 w ramach sieci Natura 2000, na etapie projektu i realizacji inwestycji należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,
  - zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Czerska przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy rozważył czy przedsięwzięcie będące przedmiotem decyzji może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Przy założeniu, że na etapie projektu i realizacji inwestycji będą chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, ograniczony zostanie negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, a tym samym przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest do ochrony chronionych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt występujących na tym terenie,
  - na terenie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB220009 obowiązuje Zarządzenie 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. U. Woj. Pom. poz. 1161 z dnia 9 kwietnia 2015r.),
  - inwestycja leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Chojnicko- Tucholskiego, obowiązują na nim zakazy określone Uchwałą nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2942),



- podczas realizacji inwestycji nie powinny być podejmowane działania pozostające w sprzeczności z podstawowymi założeniami ochrony przyrody,
- inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię ciepłą – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – na dotychczasowych zasadach poprzez ścieżki leśne,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,

e) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

na terenie części działki objętej inwestycją o nr ewid. 271 LP występują grunty klasy Ls, RVI - zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) teren ten spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych, ponieważ planowana inwestycja będzie realizowana w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

**Uzasadnienie**

W dniu 23.07.2020 r. Pan Ireneusz Bojanowski, Nadleśniczy Nadleśnictwa Czersk, Malachin, ul. Cisowa 12, 89-650 Czersk, wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Czerska o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu manewrowego

p.poż., na terenie części działki o nr ewid. **271 LP**, położonej w miejscowości Płecno, obręb Rytel, gm. Czersk.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Czersk nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował dnia 14.10.2020 r. mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### **Pouczenie**

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Chojnicach. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. 2020 r., poz. 1333),
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o warunkach zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych, w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania



nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Czerska w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. Burmistrza  
*M. Gorzka*  
Naczelnik Wydziału

Decyzja niniejsza stała się  
ostateczna z dniem 07.12.2020r.



Z up. Burmistrza  
*Anna Fierek-Witkowska*  
INSPEKTOR

#### Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

#### Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Czersk
2. a/a (AGI)



**Wyniki analizy  
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
  - 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – planowana inwestycja dotyczy budowy placu manewrowego p.poż. w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej, co nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym i może współistnieć z obecną zabudową, funkcja obszaru oraz parametry istniejących budynków pozostają bez zmian,
  - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – na dotychczasowych zasadach poprzez ścieżki leśne,
  - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
  - 4) na terenie części działki objętej inwestycją o nr ewid. 271 LP występują grunty klasy Ls, RVI - zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) teren ten spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych, ponieważ planowana inwestycja będzie realizowana w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej,
  - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:
  - 1) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem,
  - 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie zasadniczej w skali

1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

4. Wnioski do projektu decyzji:

- budowa placu manewrowego p.poż.:
  - powierzchnia zabudowy – do 700,0 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- wymagana liczba stanowisk postojowych – nie wyznacza się,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 95 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na obszarze inwestycji nie przekroczy 0,07 ha,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

5. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki o nr ewid. 271 LP położoną w miejscowości Pęcno, obręb Rytel, gm. Czersk.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował dnia 14.10.2020 r. mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

*[Handwritten signature]*  
Zuzanna Burpińska  
Agencja Architektoniczna  
Pęcno, ul. Wyższa 10