



WP.6733.7.2025

DECYZJA o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie:

- art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt.2, art.52, art.54, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejsze ustawy oraz:
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 poz. 1116);
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589);
- art. 104 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2024 r., poz. 572);
- art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465);

po uzgodnieniu na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- Właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

USTALAM

na rzecz **Gminy Czersk**,

reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Przemysława Blocha

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na **rozbudowie budynku remizy OSP w Rytlu o garaż jednostanowiskowy** na terenie działki o numerze ewid. 361/7, położonej w obrębie ewidencyjnym Ryteł

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa usługowa.

2. Funkcja zabudowy:

Zamierzenie budowlane obejmuje działania o znaczeniu lokalnym, stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145).

Przedmiotem inwestycji jest **rozbudowa budynku remizy OSP w Rytle o garaż jednostanowiskowy** na terenie działki o numerze ewid. 361/7, położonej w obrębie ewidencyjnym Rytlel.

3. Warunki i szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych:

3.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Roboty budowlane należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art. 5 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725), oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225).

- Obiekt budowlany należy sytuować zgodnie z wymogami rozporządzenia w stosunku do granic działek sąsiednich .
- Zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej.
- W ramach planowanej inwestycji dojdzie do zmiany parametru charakterystycznego, czyli powierzchni zabudowy (co do zasady również kubatury). Zgodnie z tym, zastosowanie ma definicja budowy z art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego – przez budowę należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także: odbudowę, rozbudowę, *nadbudowę* obiektu budowlanego.
 - poprzez **rozbudowę** domu rozumiemy powiększanie obiektu budowlanego lub poszerzenie obszaru już zabudowanego. Taka rozbudowa zakłada zmianę charakterystycznych parametrów budynku, takich jak: kubatura, wysokość, długość, szerokość oraz powierzchnia zabudowy;
 - z pojęciem rozbudowy domu łączy się także **przebudowa**. Przebudowa wymaga mniej zaawansowanych prac i nie ingeruje w charakterystyczne cechy budynku. Przebudową może być wyburzenie ścian działowych i wzniesienie nowych, czy też wymiana okien lub drzwi ;
 - w świetle przepisów prawnych warto rozróżnić rozbudowę od **nadbudowy** domu. W obu przypadkach dochodzi do zmiany charakterystycznych cech budynku, ale w przypadku nadbudowy jest to jedynie zmiana powierzchni użytkowej lub ewentualnie wysokości budynku. Nadbudowa ma na celu wprowadzenie dodatkowej kondygnacji.

3.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez ścianę frontową budynku na terenie inwestycji
- Maksymalna intensywność zabudowy ¹ 0,4;
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4 - 0,1;
- Udziału powierzchni (nowej) zabudowy łącznie do 75 m²;
- Ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji w dostosowaniu do planowanej funkcji obiektu należy ustalić w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę (lub przyjęcia zgłoszenia) przy założeniu, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu objętego decyzją;
- Szerokość elewacji frontowej (po rozbudowie budynku OSP) 25m +/-20%
- Wysokość zabudowy do 12m;
- Geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych); dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowych do 45°, sytuowany równolegle (podłużnie) do frontu terenu w odniesieniu do linii zabudowy;
- Minimalna liczby miejsc do parkowania - nie mniej niż jedno miejsce parkingowe.

3.3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

¹Wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się według wzoru: $I = P_c / P_t$

gdzie: I wskaźnik intensywności zabudowy, P_c powierzchnia całkowita budynku rozumiana jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku, P_t powierzchnia działki /terenu budowlanego

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w zakresie określonym w art. 74-75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024r., poz. 54 ze zm.), w szczególności:

- w trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu tzn. zająć wyłącznie teren niezbędny dla wykonywanych robót budowlanych;
- należy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych oraz zieleni;
- usunięcie krzewów może nastąpić wyłącznie w przypadkach koniecznych, po uzyskaniu zezwolenia wydanego zgodnie z art. 83 i art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478);

Z odpadami powstałymi w trakcie budowy i eksploatacji obiektu budowlanego należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), w szczególności:

- odpady należy magazynować zgodnie z wymogami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi z zachowaniem terminów określonych ww. ustawie;
- odpady, w tym odpady niebezpieczne, należy przekazywać podmiotom spełniającym wymogi określone ww. ustawie.
- W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

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

Na terenie objętym niniejszą decyzją nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków. Jeśli w trakcie robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Czerska, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

3.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dostęp do drogi - bezpośredni, bez zmian.

Inwestycja winna spełnić wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), tzn.:

- zaopatrzenie w wodę - istniejące z sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora;
- zaopatrzenie w ciepło - ze źródła indywidualnego wykorzystującego energię promieniowania słonecznego lub/i energię geotermalną, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródła indywidualnego na paliwa niskoemisyjne lub wykorzystującej urządzenia niskoemisyjne;
- **ścieki bytowe - należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora;**
- wody opadowe czyste należy gromadzić w zbiornikach lub urządzeniach bioretencji i wykorzystać do nawadniania terenów biologicznie czynnych na własnej nieruchomości, lub na własny teren nieutwardzony;
- **odpady należy składować w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych na terenie inwestycji oraz zapewnić ich odprowadzenie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399).**

3.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Prawo do zagospodarowania terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich (art. 6 u.p.z.p.), o którym mowa w **art. 5 ust. 1 pkt 9** ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), oraz **§ 2 pkt 7** 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. 2003. Nr 164 poz.1589), w szczególności zamierzenie budowlane:

- nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, a także nie może ograniczyć dostępu do światła dziennego budynkom usytuowanym na działkach sąsiednich;
- nie może być źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas i wibracje oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, dla terenów sąsiednich;
- nie może pozbawić sąsiednie nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- ukształtowanie powierzchni terenu oraz odwodnienie nie może powodować spływu wód opadowych z terenu inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

3.7. Warunki w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

b) Teren inwestycji znajduje się w obszarze: Natura 2000 **Bory Tucholskie** Kod obszaru: PLB220009 oraz w obszarze **Tucholskiego Parku Krajobrazowego**. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 (u.p.z.p) decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

4. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;

Nie dotyczy.

5. Pozostałe warunki:

- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 poz. 1679) przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
- Na etapie projektowania i budowy należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 2. pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez inwestycje celu publicznego rozumie się działania o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w **art. 6** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami. Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, w przypadku gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalone w niniejszej decyzji warunki określono na podstawie analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu. Dla planowanej inwestycji stwierdzono, że projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie narusza przepisów ustaw odrębnych, w tym m.in.: ustawy prawo budowlane; ustawy o drogach publicznych; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o ochronie środowiska, ustawy Prawo wodne, o ochronie gruntów rolnych i leśnych w granicach terenu inwestycyjnego nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

Art. 53 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, cyt.: „O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o wydanych w jego toku postanowieniach oraz o decyzji kończącej to postępowanie strony zawiadamia się w drodze udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący

postępowanie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, (...) Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się w sposób, o którym mowa w **art. 39** Kodeksu postępowania administracyjnego.”

- Prawa rzeczowe do nieruchomości oraz dane dotyczące osób, którym te prawa przysługują, ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.
- Adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne.
- W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Przepisu art. 34 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.
- Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem oraz z art. 61 § 4 i w związku z art. 10 § 1 kpa, pismem nr WP.6733.7.2025 z dnia 03.02.2025 r., organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz, do czasu wydania decyzji kończącej, zgłaszania wniosków i zastrzeżeń, a także wypowiedzania się co do zebranych dowodów.
- Obwieszczenie o wszczęciu postępowania organ zamieścił w dniu 03.02.2025 r., na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Czersk.

W toku postępowania strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania oraz wydanych uzgodnień organ stwierdził, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych. Działając zgodnie z art.74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r., Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 poz. 54) niniejszą decyzją ograniczono wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę określając linie rozgraniczające terenu inwestycji.

Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130 ze zm.) w art. 60 i następnym, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 50 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

Jednocześnie brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w **art. 61 ust. 3 pkt. 2** u.p.z.p. - obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej; oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- **Właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie: WI.7230.2.41.2025 z dnia 06.03.2025 r.,**
- **właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - brak odpowiedzi w terminie, o którym mowa w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**
- **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – pismo: RDOŚ-Gd-WZP.612.14. 67-85,87-100,102-110,113-124.2025.AP z dnia 10.03.2025 r., informujące, że organ nie zajmie stanowiska w terminie 21 dni,**

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych tam przypadków.

Decyzja uwzględnia żądanie strony toteż nie wymaga innego uzasadnienia.

Decyzja nie określa ostatecznej lokalizacji obiektów budowlanych.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Burmistrz może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. Burmistrz stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. 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 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 jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. **Ustawa z dnia 17 września 2021r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 1986)** wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
 - 21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 mkw, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
 - 90 dni- dla pozostałych inwestycji.
10. Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego 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. Postępowanie w sprawie nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki zasila budżet Państwa.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki do decyzji:

- 1) załącznik nr 1 - oznaczono na kopii map w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
- 2) załącznik nr 2 – analiza część tekstowa.

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2023 poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

~~Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 698 złotych*~~

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy

* *Niepotrzebne skreślić.

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz 1130 ze zm.)

Otrzymują:

1. Gmina Czersk
2. a/a (AZT za MG)

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 53 ust. 3
Przedmiotem inwestycji jest **rozbudowa budynku remizy OSP w Rytle o garaż jednostanowiskowy** na terenie działki o numerze ewid. 361/7 położonej w obrębie ewidencyjnym. Rytel

1. ANALIZA warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 ((u.p.z.p.))

1.1. Wyniki analizy o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 1 u.p.z.p

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien znajdować się w obszarze (analizy) w którym znajduje się co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, 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 formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

- realizacja zamierzenia ma na celu poprawę warunków korzystania z strażnicy OSP, poprzez rozbudowę o dodatkowy garaż - co oznacza, że teren spełnia warunek kontynuacji funkcji o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.);

1.2. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 2 u.p.z.p.

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dostęp ten musi być faktyczny i prawny .

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 (u.p.z.p.);

1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 u.p.z.p.: Zgodnie z ww. przepisem, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony

- istniejące uzbrojenie terenu inwestycji jest wystarczające dla realizacji zamierzenia oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczającego uzbrojenia dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 (u.p.z.p.);

1.4. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 4 u.p.z.p:

Zgodnie z ww. przepisem teren, wnioskowany pod zabudowę, nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskana przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 (u.p.z.p.):

- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

1.5. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 5 (u.p.z.p.)

Teren inwestycji znajduje się w obszarze: Natura 2000 **Bory Tucholskie** Kod obszaru: PLB220009 oraz w obszarze **Tucholskiego Parku Krajobrazowego**. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 (u.p.z.p.) decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 5 (u.p.z.p.)

zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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 , ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 (u.p.z.p.),
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 2** (u.p.z.p.):

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- Nie dotyczy.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 3** (u.p.z.p): Zgodnie z art. przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

- Nie dotyczy.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 4** (u.p.z.p.):

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

- Nie dotyczy.

Reasumując, zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze, iż lokalizacja planowanego przedsięwzięcia, wskazuje na konieczność uzyskania odrębnych uzgodnień, ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie prowadzonego postępowania, będzie możliwe po uzyskaniu wymaganych prawem zgód.

Analizę sporządził: mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz 1130 ze zm.)