ZAŁĄCZNIK NR 4
DO DECYZJI
o warunkach zabudowy nr 83/2026
Wójta Gminy Drzycim, z dnia 28.10.2026r. znak: RIRG.6730.89.2026

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – OBSZARU ANALIZY WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ

Dotyczy: przebudowa drogi leśnej nr 2 w Leśnictwie Zalesie – realizacja inwestycji na działkach o nr ewid. 5224/5, 5230/4, 5231/5 obręb ewidencyjny Nadleśnictwo Szarłata, gm. Osie, działkach nr ewid. nr 5230/1, 5231/6, 5237, 5236, 5244, 5243, 5251, 5252, 5258, 5257, 5262/3, 5261/5, 5267/7 obręb ewidencyjny Sierosław oraz działkach ewid. 5266/1 i 5261/6 obręb Wery, gm. Drzycim.

Podstawą dokonanej analizy są:
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 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 r. poz. 1116),
- Rozporządzenie 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).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:
- wypisy z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Świeciu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drzycim uchwalone Uchwałą Nr VI/39/2019 Rady Gminy w Drzycimiu z dnia 27 czerwca 2019 r.;
- mapę zasadniczą w skali 1:1000 przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Obszar objęty analizą:
- Wnioskowana inwestycja nie wymaga spełnienia warunku art. 61. ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a dotyczącego m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, bowiem inwestycja stanowi „drogę", dla której nie ma potrzeby analizowania spełnienia warunku z art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 - zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W związku z powyższym wyniki analizy nie posiadają części graficznej, bowiem nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszaru analizowanego wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją.

Wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. ***CO NAJMNIEJ JEDNA DZIAŁKA SĄSIEDNIA, DOSTĘPNA Z TEJ SAMEJ DROGI PUBLICZNEJ, JEST ZABUDOWANA W SPOSÓB POZWALAJĄCY NA OKREŚLENIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI, PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM GABARYTÓW I FORMY ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, LINII ZABUDOWY ORAZ INTENSYWNOŚCI WYKORZYSTANIA TERENU***

   Nie dotyczy – przepisów nie stosuje się do budowy dróg (art. 61 ust.3 pkt 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2. ***DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ***

   *Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 14 poprzez **dostęp do drogi publicznej** należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej".*

   Nie dotyczy – przepisów nie stosuje się do budowy dróg (art. 61 ust.3 pkt 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3. ***UZBROJENIE TERENU***

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 13 poprzez ***uzbrojenie terenu*** *należy rozumieć „drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami".*

Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji – warunek spełniony

- energia elektryczna – nie dotyczy;
- woda – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- źródło ciepła – nie dotyczy;
- gospodarowanie odpadami – nie dotyczy.

4. ***TEREN NIE WYMAGA UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE***

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 82) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra. Ww. przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych).

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wnioskowane działki objęte inwestycją stanowią grunty orne (RVI), łąki trwałe (ŁIV), pastwiska trwałe (PsV), nieużytki (N), lasy (Ls) oraz tereny różne (Tr)**.**

a) **ochrona gruntów rolnych**: nie dotyczy, inwestycja zlokalizowana poza gruntami rolnymi podlegającymi ochronie,
b) **ochrona gruntów leśnych**: warunek spełniony, realizacja inwestycji nie wymaga wycinki drzew i nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

5. ***ZGODNOŚĆ INWESTYCJI Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.***

Realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko.

W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.).

Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie wyznaczonego obszaru Natura 2000 pn. Bory Tucholskie PLB220009 - należy zachować przepisy odrębne.
- Teren wnioskowanej inwestycji położony jest na terenie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – aktualnym aktem prawa jest Uchwała nr VI/118/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, o ochronie gruntów leśnych, ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a, 7, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16.
- Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świeciu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ww. ustawy,
- ze Starostą Świeckim w sprawach ochrony gruntów rolnych godnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Toruniu w sprawach ochrony gruntów leśnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy,
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy (droga powiatowa).

6. ***ZAMIERZENIE BUDOWLANE NIE ZNAJDZIE 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

– <u>warunek spełniony.</u>

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006 r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji.
Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie.
Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Świeciu.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drzycim uchwalonym Uchwałą Nr VI/39/2019 Rady Gminy Drzycim z dnia 27 czerwca 2019 r. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie, uchwalonego uchwałą Nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Krzysztof Nowiński
Data: 2026.10.28 08:48:25 CET