

URMISTRZ  
ŻUKOWO

UN-PZ.6730.537.2018.AG

Niniejsza decyzja stała się  
ostateczna dnia 14.01.2019  
Żukowo, dnia 18.03.2019

Żukowo, dnia 10.12.2018 r.

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104, art. 106 § 1 i art. 107 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 2096) oraz art. 59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1, art.63 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.07.2018 r. nr 28232/2018 (uzupełnienie wniosku w dniu 30.08.2018r.) **P.G.L. L.P. Nadleśnictwo Kolbudy** w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi leśnej wraz z odwodnieniem na terenie działek nr 3006, 3007, 3008, 3009, 3010/6 położonych w obrębie Leżno, gmina Żukowo,

ustalam

**na rzecz P.G.L. L.P. Nadleśnictwo Kolbudy**  
warunki zabudowy:

**1. Rodzaj inwestycji:**

Przebudowa drogi leśnej wraz z odwodnieniem.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Droga leśna wewnętrzna.

**3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) na działkach ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- parametry techniczne drogi:
  - przebudowa drogi leśnej na długości 1404 mb,
  - szerokość drogi 5,0m w tym jezdni 3,5m, pobocza 2x0,75m, przebieg trasy po istniejącym śladzie z wykonaniem niezbędnych mijanek, placów składowych, zjazdów oraz nieznacznej korekcie przebiegu.
  - droga gruntowa ulepszona przepuszczalna składająca się z trzech warstw: warstwa odsączająca z piasku, warstwa podbudowy z tłucznia betonowego, warstwa górna z kłińca kamiennego,
  - odwodnienie drogi powierzchniowe za pomocą spadków poprzecznych z powierzchni jezdni do rowów przydrożnych ze spadkami podłużnymi, z wykonaniem niezbędnych przepustów,
  - z uwagi na charakter wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i geometrii dachu;

b) linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, krajobrazu kulturowego:**

- a) należy spełnić wymagania art. 73.74 i 75 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U z 2017r. poz. 519 ze zm.);
- b) przedmiotowy teren wg rejestru ewidencji gruntów jest klasyfikowany jako – lasy LsIV i nieużytki N;
- c) w przypadku występowania na terenie objętym inwestycją naturalnych oczek wodnych, oznaczonych jako nieużytki N, należy je zachować w myśl art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), który stanowi, iż ochrona gruntów rolnych polega m. in. na zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych,
- d) wnioskowana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- e) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przedmiotowej działki oraz nieruchomości sąsiednich przed erozją wodną;
- g) zakazuje się niwelacji terenu powodującej naruszenie stanu wód oraz przekształcania naturalnego ukształtowania terenu. Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy Prawo wodne z

zespół sprawczy: .....

przewodził nr 30f. ....podpis .....

SEKRETARIAT  
Nadleśnictwo Kolbudy  
w KOLBUDACH  
20-12-2018  
Wpłynęło dn. .... Nr 5582

dnia 20 lipca 2017r. (Dz.U.2017.1566 t.j.) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: „zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkoda dla gruntów sąsiednich” oraz „odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”;

- h) należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem (jeśli występują na terenie objętym inwestycją) torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne,
- 5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
  - a) działki nie są objęte ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego.
- 6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
  - a) gospodarka energetyczna: nie dotyczy,
  - b) gospodarka ściekowa: nie dotyczy,
  - c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy,
  - e) - ścieki deszczowe: odwodnienie drogi powierzchniowe za pomocą spadków poprzecznych z powierzchni jezdni do rowów przydrożnych ze spadkami podłużnymi, z wykonaniem niezbędnych przepustów,
  - f) odpady komunalne – nie dotyczy.
- 7. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**
  - a) dojazd i dostęp do drogi – droga gminna działka nr 142;
  - b) parkingi i garaże – nie dotyczy.
- 8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
  - a) należy spełnić wymagania określone w art.5 ust.2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), w normach i innych przepisach szczególnych;
  - b) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
    - ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
    - ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
    - zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych,
    - ochronę przed zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
    - ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.
- 9. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i zagrożonych powodzią):**
  - a) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych ustawa z dnia 9.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2126) - nie dotyczy;
  - b) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2126) – nie dotyczy;
  - c) ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1566) – nie dotyczy.
- 10. **Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) projekt budowlany opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.);
  - b) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art.34 ust.3 pkt. 4 ustawy Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (t. j. Dz. U z 2012 r. poz. 463);
  - c) ochrona urządzeń melioracyjnych – stosownie do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566);

- d) w miejscu planowanej inwestycji należy dokonać ustalenia w terenie lokalizacji rurociągów drenarskich;
- e) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z urządzeniami melioracyjnymi i konieczności ich przebudowy inwestor we własnym zakresie wykona przebudowę urządzeń drenarskich występujących na terenie przewidzianym pod inwestycję;
- f) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

**11. Wymagane uzgodnienia:**

- a) zjazd z drogi gminnej uzgodnić z Referatem Komunalnym i Infrastruktury Drogowej w/m,
- b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne dla wnioskowanej inwestycji,
- c) gestorzy sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego w przypadku kolizji sieci z projektowaną inwestycją,
- d) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32, ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332), jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji,

**Uzasadnienie**

Decyzja niniejsza wydana została na wniosek z dnia 16.07.2018 r. nr 28232/2018 (uzupełnienie wniosku w dniu 30.08.2018r.) P.G.L. L.P. Nadleśnictwo Kolbudy w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi leśnej wraz z odwodnieniem na terenie działek nr 3006, 3007, 3008, 3009, 3010/6 położonych w obrębie Leżno, gmina Żukowo.

Podstawą niniejszej decyzji o warunkach zabudowy jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

Tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art.61 p.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., aby wydać decyzję o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

1. *„co najmniej 1 działka sąsiednia 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;*
2. *działka ma dostęp do drogi publicznej;*
3. *istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
4. *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;*
5. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.*

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.nr 164 poz.1589 z 2003r.) a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r.nr 164, poz.1588).

Dla przedmiotowej inwestycji wydano postanowienie nr ŚR.6220.25.2018.MLF z dnia 21.08.2018 r. o odmowie wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/171/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. z późniejszymi zmianami, działki nr 3006, 3007, 3008, 3009, 3010/6 położonych w obrębie Leżno, gmina Żukowo, wskazana została pod następującą politykę przestrzenną: obszary przyrodniczo – krajobrazowe dla której:

**Funkcje dominujące to:** rozwój niekubaturowych funkcji rekreacyjnych, turystycznych i sportowych oraz terenów rolnych, wód i zieleni, w tym lasów i dolesień.

**Funkcje dopuszczone to:** rolnictwo, ogrodnictwo, produkcja rolna, mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyka, zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji.

Rozwój funkcji dopuszczonych, w tym innych niż wyszczególnione może nastąpić w przypadku zaistnienia przesądzeń w zakresie praw nabytych w prawomocnych decyzjach administracyjnych, w obowiązujących planach miejscowych lub w przypadku, gdy rozwój zagospodarowania dotyczy modernizacji lub uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur.

**Funkcje wykluczone to:** inne usługi niż dopuszczone, produkcja, w tym wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem energii wiatru o mocy przekraczającej

100 kW, składy i magazyny, mieszkalnictwo wielorodzinne.

W przypadku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., nie będzie on mógł naruszać wskazanej powyżej polityki przestrzennej, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo.

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień oraz opinii:

- **Starosty Powiatowego** – postanowienie nr R.6123.1425.2018.MN z dnia 04.10.2018 r.
- **Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne** – postanowienie nr GD.RPP.611.2857.1.2018.BPL z dnia 23.10.2018 r.
- **Referatu Komunalnego i Infrastruktury Drogowej w/m** – pismo nr KD.7230.14.262.2018.ES z dnia 09.10.2018 r.
- **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** – postanowienie nr O.GD.Z-3.4351.339.2018.RH z dnia 12.10.2018 r.
- **Starostwa Powiatowego w im. Skarbu Państwa** – pismo nr GN.6821.272.2018.NL z dnia 11.10.2018 r.
- **Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane
- **Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych** – postanowienie nr ZS.224.3.290.2018.APN z dnia 01.10.2018 r.
- **Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo Kanalizacyjnej Sp. z o.o.** – pismo nr TO/407-3.69/2018/PW/2781/AK z dnia 03.10.2018 r.

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można było odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Poniżej zawarto wyjaśnienia pojęć użytych w tekście decyzji:

- **wysokość zabudowy** – to wyrażony w metrach, pionowy wymiar budynku, mierzony od naturalnej warstwy terenu:
    - dla dachów dwu lub wielospadowych - do kalenic, punktu zbiegu połaci dachowych,
    - dla dachów płaskich - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki.
- Do wysokości zabudowy nie wlicza się masztów odgromnikowych, anten, kominów oraz instalacji należących do infrastruktury technicznej budynku, takich jak np: instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne.

- **za naturalną rzędną terenu** przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek nr 1 do niniejszej decyzji; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolację; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu,
- **dach budynku** – należy przez to rozumieć dach nad główną bryłą budynku; nie dotyczy zadaszeń nad wejściami do budynku, zadaszeń tarasów oraz wykuszy i lukarn;
- **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowej od 1° do 12°. Dach taki może składać się z jednej lub więcej połaci, niekoniecznie symetrycznych, umożliwiających właściwe odprowadzenie wody opadowej z powierzchni dachu,
- **linia zabudowy** określona jako linia nieprzekraczalna lub obowiązująca, nie dotyczy schodów terenowych, murków, chodników, podjazdów, balkonów, tarasów, okapów, daszków nad wejściem, studni, doświetleniowych okien piwnicznych, kwietników i niezabudowanych schodów,
- **powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej lub terenie oznaczonym liniami rozgraniczającymi inwestycji, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
- **powierzchnia zabudowy** - wyrażana w procentach określa stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej lub terenu określonego liniami rozgraniczającymi inwestycji, nie dotyczy ganków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, podziemnych części budynku, pochylni samochodowych, galerii i nadwieszów kondygnacji, tarasów naziemnych i balkonów,
- **ład przestrzenny** – rozumiany jest jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe, oraz kompozycyjno – estetyczne.

### Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć u Starosty Powiatowego w Kartuzach wniosek dołączając do niego niniejszą decyzję o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany (4 egz.) sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy i spełniający warunki niniejszej decyzji. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwałe Przedmiejskie 30 za pośrednictwem Burmistrza Gminy Żukowo w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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.

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.

W przypadku zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania nie przysługuje skarga do Sądu Administracyjnego.

#### Załączniki:

1. mapa, na której określono granice inwestycji w skali 1:1000,
2. analiza.

**BURMISTRZ  
GMINY ŻUKOWO**

Otrzymują:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolbudy  
Kolbudy Os. Leśników 15 Kolbudy
2. Agata i Marcin Wnęk  
ul. Jana z Kolna 1/99 83-000 Pruszcz Gdański
3. Sebastian i Agnieszka Wojtczak  
ul. Leśna 32/9 83-020 Cedry Wielkie
4. Zbigniew i Grażyna Wróbel  
ul. Bolesława Chrobrego 80c/2 80-414 Gdańsk
5. Zbigniew Jacek Łaskarzewski  
ul. Pomorska 90c/14 80-333 Gdańsk
6. Anna Brandt  
ul. Pomorska 90C/14 80-333 Gdańsk
7. Aniela Ligmanowska  
ul. Norwida 19 83-330 Żukowo
8. Halina i Stanisław Kusz  
ul. Jarzębinowa 111 80-298 Gdańsk
9. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
ul. Subisława 5 80-354 Gdańsk
10. Ryszard Pastuszak  
ul. Gdańska 8 83-330 Żukowo
11. Jan Mejer  
ul. Jarzębinowa 65 80-298 Gdańsk
12. Henryk i Irena Lewandowscy  
ul. Widokowa 14 83-330 Żukowo
13. Starostwo Powiatowe w Kartuzach w im. Skarbu Państwa  
ul. Dworcowa 1 83-300 Kartuzy
14. Łukasz i Martyna Baka  
ul. Na Wzgórzu 34 80-296 Gdańsk
15. Tomasz i Michałina Jezierscy  
ul. Piekarnicza 19/5 80-126 Gdańsk
16. Paweł i Aldona Jurczyk  
ul. Skarżyńskiego 3d/6 80-463 Gdańsk
17. Krzysztof Katiński  
ul. Myśliwska 69 B/7 80-283 Gdańsk
18. Marek i Agnieszka Kończalik  
ul. Piotra Czajkowskiego 2/11 80-169 Gdańsk
19. Łukasz Lewandowicz  
ul. Cz. Miłosza 45/14 80-126 Gdańsk
20. Jacek i Greta Lustyk  
ul. Piastowska 90 c/46 80-352 Gdańsk
21. Maciej i Aldona Majchrowscy  
ul. Hoene 1A/4 80-041 Gdańsk
22. Jarosław i Barbara Murzyńscy  
ul. Warszawska 20 B 80-180 Gdańsk
23. Jacek i Agnieszka Pomarańscy  
ul. Śląska 76a/4 80-389 Gdańsk
24. Justyna Sobiecka  
ul. Dębowa 2 83-330 Lniska
25. Dawid Stolec  
ul. Wojska Polskiego 36 83-340 Sierakowice
26. Wiesława Umerska  
Plac Obrońców Poczty Polskiej 4/1 80-839 Gdańsk
27. a/a

**Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 pkt 3  
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1044.)**

**z up. BURMISTRZA**  
*Mariola Dempc-Klik*  
**Kierownik Referatu  
Urbanistyki i Nieruchomości**

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Skala 1:2000  
Województwo łódzkie, powiat łódzki  
Gmina Żukowo, miejscowość Leśno  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 1  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 2  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 3  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 4  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 5  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 6  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 7  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 8  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 9  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 10  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 11  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 12  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 13  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 14  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 15  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 16  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 17  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 18  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 19  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 20  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 21  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 22  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 23  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 24  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 25  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 26  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 27  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 28  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 29  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 30  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 31  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 32  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 33  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 34  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 35  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 36  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 37  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 38  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 39  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 40  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 41  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 42  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 43  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 44  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 45  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 46  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 47  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 48  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 49  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 50  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 51  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 52  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 53  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 54  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 55  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 56  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 57  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 58  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 59  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 60  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 61  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 62  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 63  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 64  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 65  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 66  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 67  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 68  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 69  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 70  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 71  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 72  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 73  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 74  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 75  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 76  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 77  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 78  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 79  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 80  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 81  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 82  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 83  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 84  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 85  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 86  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 87  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 88  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 89  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 90  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 91  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 92  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 93  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 94  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 95  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 96  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 97  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 98  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 99  
Miejscowość Leśno, ul. Leśna 100

inż. Marek Kucharski  
geodeta uprawniony nr 6220  
80-107 Gdańsk, ul. Małachowskiego 37/6  
tel. 601 295 061

Opis	Wartość
1. Nazwa inwestycji	2018-2019
2. Nazwa inwestora	2018-2019
3. Nazwa inwestycji	2018-2019
4. Nazwa inwestycji	2018-2019
5. Nazwa inwestycji	2018-2019
6. Nazwa inwestycji	2018-2019
7. Nazwa inwestycji	2018-2019
8. Nazwa inwestycji	2018-2019
9. Nazwa inwestycji	2018-2019
10. Nazwa inwestycji	2018-2019
11. Nazwa inwestycji	2018-2019
12. Nazwa inwestycji	2018-2019
13. Nazwa inwestycji	2018-2019
14. Nazwa inwestycji	2018-2019
15. Nazwa inwestycji	2018-2019
16. Nazwa inwestycji	2018-2019
17. Nazwa inwestycji	2018-2019
18. Nazwa inwestycji	2018-2019
19. Nazwa inwestycji	2018-2019
20. Nazwa inwestycji	2018-2019
21. Nazwa inwestycji	2018-2019
22. Nazwa inwestycji	2018-2019
23. Nazwa inwestycji	2018-2019
24. Nazwa inwestycji	2018-2019
25. Nazwa inwestycji	2018-2019
26. Nazwa inwestycji	2018-2019
27. Nazwa inwestycji	2018-2019
28. Nazwa inwestycji	2018-2019
29. Nazwa inwestycji	2018-2019
30. Nazwa inwestycji	2018-2019
31. Nazwa inwestycji	2018-2019
32. Nazwa inwestycji	2018-2019
33. Nazwa inwestycji	2018-2019
34. Nazwa inwestycji	2018-2019
35. Nazwa inwestycji	2018-2019
36. Nazwa inwestycji	2018-2019
37. Nazwa inwestycji	2018-2019
38. Nazwa inwestycji	2018-2019
39. Nazwa inwestycji	2018-2019
40. Nazwa inwestycji	2018-2019
41. Nazwa inwestycji	2018-2019
42. Nazwa inwestycji	2018-2019
43. Nazwa inwestycji	2018-2019
44. Nazwa inwestycji	2018-2019
45. Nazwa inwestycji	2018-2019
46. Nazwa inwestycji	2018-2019
47. Nazwa inwestycji	2018-2019
48. Nazwa inwestycji	2018-2019
49. Nazwa inwestycji	2018-2019
50. Nazwa inwestycji	2018-2019
51. Nazwa inwestycji	2018-2019
52. Nazwa inwestycji	2018-2019
53. Nazwa inwestycji	2018-2019
54. Nazwa inwestycji	2018-2019
55. Nazwa inwestycji	2018-2019
56. Nazwa inwestycji	2018-2019
57. Nazwa inwestycji	2018-2019
58. Nazwa inwestycji	2018-2019
59. Nazwa inwestycji	2018-2019
60. Nazwa inwestycji	2018-2019
61. Nazwa inwestycji	2018-2019
62. Nazwa inwestycji	2018-2019
63. Nazwa inwestycji	2018-2019
64. Nazwa inwestycji	2018-2019
65. Nazwa inwestycji	2018-2019
66. Nazwa inwestycji	2018-2019
67. Nazwa inwestycji	2018-2019
68. Nazwa inwestycji	2018-2019
69. Nazwa inwestycji	2018-2019
70. Nazwa inwestycji	2018-2019
71. Nazwa inwestycji	2018-2019
72. Nazwa inwestycji	2018-2019
73. Nazwa inwestycji	2018-2019
74. Nazwa inwestycji	2018-2019
75. Nazwa inwestycji	2018-2019
76. Nazwa inwestycji	2018-2019
77. Nazwa inwestycji	2018-2019
78. Nazwa inwestycji	2018-2019
79. Nazwa inwestycji	2018-2019
80. Nazwa inwestycji	2018-2019
81. Nazwa inwestycji	2018-2019
82. Nazwa inwestycji	2018-2019
83. Nazwa inwestycji	2018-2019
84. Nazwa inwestycji	2018-2019
85. Nazwa inwestycji	2018-2019
86. Nazwa inwestycji	2018-2019
87. Nazwa inwestycji	2018-2019
88. Nazwa inwestycji	2018-2019
89. Nazwa inwestycji	2018-2019
90. Nazwa inwestycji	2018-2019
91. Nazwa inwestycji	2018-2019
92. Nazwa inwestycji	2018-2019
93. Nazwa inwestycji	2018-2019
94. Nazwa inwestycji	2018-2019
95. Nazwa inwestycji	2018-2019
96. Nazwa inwestycji	2018-2019
97. Nazwa inwestycji	2018-2019
98. Nazwa inwestycji	2018-2019
99. Nazwa inwestycji	2018-2019
100. Nazwa inwestycji	2018-2019

W dniu 26.03.2019 r. w sprawie opracowania mapy terenu jest projektowany  
zabudowy podziemnych urządzeń w RSP w Leśnie

BURMISTRZ  
GMINY ŻUKOWO

Załącznik nr 12  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr UN-PZ.6730.532.2018.4.4.  
z dnia 2018-12-10

mgr inż. Daniel Gronek  
Kierownik Referatu  
Urbanistyki i Nieruchomości

**LEGENDA:**  
SKALA 1:1000  
----- granica analizowanego obszaru  
----- granica terenu objętego inwestycją

**LEGENDA:**  
2006  
----- oznaczone nr działek, objętych wnioskiem, oddziaływanie przedsięwzięcia  
----- projektowana droga (jezdnia szerokość 3,5m+pobocza 2x0,75m)  
----- istniejąca droga leśna (nawierzchnia częściowo utwardzona)  
----- projektowane rowy przydrożne (oś symetrii dna rowu)  
----- projektowane przepusty drogowe  
----- granice terenu objętego oddziaływaniem

mgr inż. Daniel Gronek  
Uprawnienie budowlane do projektowania  
w specjalności: konstrukcyjno-budowlana  
nr ewid. inż. 2544/2013/2006/15  
nr sw. PGB-PCW/BO/2756/0

**ANALIZA DOTYCZĄCA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA TERENU DZIAŁEK NR 3006, 3007, 3008, 3009, 3010/6 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE LEŻNO, GMINA ŻUKOWO**

**1. Podstawa opracowania:**

- 1.1 wniosek z dnia 16.07.2018 r. nr 28232/2018 (uzupełnienie wniosku w dniu 30.08.2018r.) P.G.L. L.P. Nadleśnictwo Kolbudy w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi leśnej wraz z odwodnieniem na terenie działek nr 3006, 3007, 3008, 3009, 3010/6 położonych w obrębie Leżno, gmina Żukowo,
- 1.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo – jako materiał nie obligatoryjny;
- 1.3 Wizja w terenie;
- 1.4 Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.);
- 1.5 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. nr 164, poz.1588);
- 1.6 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.nr 164 poz.1589 z 2003r.);
- 1.7 Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r.Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 519 ze zm.);
- 1.8 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.);

**2. Przedmiot analizy i zakres:**

- a) przedmiotem analizy jest ocena możliwości lokalizacji wnioskowanej inwestycji, w aspekcie spełnienia wymagań zawartych w art.61 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w decyzji o warunkach zabudowy oraz ograniczeń wynikających z cech lokalizacji;
- b) analizy dokonywane są w aspekcie wszystkich uwarunkowań i powiązań z otoczeniem;

**3. Rodzaj inwestycji:**

Przebudowa drogi leśnej wraz z odwodnieniem.

**4. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Droga leśna wewnętrzna.

**5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**5.1 Stan istniejący – charakterystyka działki, parametry i wskaźniki i cechy dotyczące zabudowy położonej na analizowanym terenie:**

- a) teren jest niezabudowany i nieurządzony,
- b) dojazd - droga gminna działka nr 142,
- c) uzbrojenie terenu – nie dotyczy;

**Wnioski - Wyniki analizy**

Przedmiotowy teren położony jest na gruntach o użytku Ls i N, w sąsiedztwie zalesionych działek.

**5.2 Projektowane zasady ładu przestrzennego - zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Parametry i wskaźniki.**

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- a) na działkach ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
  - parametry techniczne drogi:
  - przebudowa drogi leśnej na długości 1404 mb,
  - szerokość drogi 5,0m w tym jezdnia 3,5m, pobocza 2x0,75m, przebieg trasy po istniejącym śladzie z wykonaniem niezbędnych mijanek, placów składowych, zjazdów oraz nieznacznej korekcie przebiegu.

**BURMISTRZ  
GMINY ŻUKOWO**

- droga gruntowa ulepszona przepuszczalna składająca się z trzech warstw: warstwa odsączająca z piasku, warstwa podbudowy z tłucznia betonowego, warstwa górna z kłifca kamiennego,
  - odwodnienie drogi powierzchniowe za pomocą spadków poprzecznych z powierzchni jezdni do rowów przydrożnych ze spadkami podłużnymi, z wykonaniem niezbędnych przepustów,
  - z uwagi na charakter wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i geometrii dachu;
- b) linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym,
- c) projekt budowlany opracować zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).
- 6. Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego,**
- 6.1. Obszary objęte prawną ochroną:**
- a) działki nie są położone na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 6.2. Warunki inne:**
- a) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko,
- b) należy spełnić wymagania art. 73, 74 i 75 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 519 ze zm.).
- 7. Warunki ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
- a) działki nie są objęte ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego.
- 8. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- uzbrojenie terenu – nie dotyczy;
  - odprowadzenie wód opadowych – odwodnienie drogi powierzchniowe za pomocą spadków poprzecznych z powierzchni jezdni do rowów przydrożnych ze spadkami podłużnymi, z wykonaniem niezbędnych przepustów;
  - usuwanie odpadów – nie dotyczy.
- 9. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**
- a) dojazd i dostęp do drogi – droga gminna działka nr 189,
- 10. Wymagane uzgodnienia:**
- a) gestorzy sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego w przypadku kolizji sieci z projektowaną inwestycją.
- b) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32, ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332), jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji,
- 11. Załączniki:**
- a) mapa w skali 1:1000

**Uzasadnienie**

Analiza niniejsza przygotowana została na wniosek z dnia 16.07.2018 r. nr 28232/2018 (uzupełnienie wniosku w dniu 30.08.2018r.) P.G.L. L.P. Nadleśnictwo Kolbudy w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi leśnej na terenie działek nr 3006, 3007, 3008, 3009, 3010/6 położonych w obrębie Leżno, gmina Żukowo.

Tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art.61 p.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r aby wydać decyzje o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1 „co najmniej 1 działka sąsiednia 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;**
- 2 działka ma dostęp do drogi publicznej;
- 3 istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

BURMISTRZA  
Gminy Żurów

- 4 teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych;
- 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

W trakcie analizy stwierdzono, że objęty wnioskiem teren spełnia powyższe wymagania i może być zabudowany.

z up. BURMISTRZA  
*Mariola Kempc-Klik*  
Kierownik Referatu  
Urbanistyki i Nieruchomości