



RI.6730.156.2025.KW

Studzienice, dnia 11 maja 2026 r.

OBWIESZCZENIE
O WYDANIU DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 49 oraz art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691 ze zm.), w związku z art. 53 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Wójt Gminy Studzienice zawiadamia, że

w dniu 11 maja 2026 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy, znak RI.6730.156.2025.KW z dnia 11 maja 2026 r., dla inwestycji polegającej na: **„BUDOWIE POMOSTU, NA CZĘŚCI DZIAŁEK NR 20, OBRĘB EWIDENCYJNY KŁĄCZNO I NR 88/3, OBRĘB EWIDENCYJNY STUDZIENICE”**.

W dniu 11 maja 2026 r. treść decyzji została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Studzienice na okres 14 dni.

Z treścią przedmiotowej decyzji oraz aktami sprawy można zapoznać się w Urzędzie Gminy Studzienice z siedzibą przy ul. Kaszubska 9, 77 – 143 Studzienice w pokoju nr 21 w godzinach pracy Urzędu (poniedziałek 8:00-16:00, wtorek – piątek 7:00-15:00) **w terminie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszego obwieszczenia**

Zgodnie z art. 49 KPA, w myśl którego strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu poprzez obwieszczenia, strony zostają zawiadomione o lokalizacji celu publicznego poprzez:

- zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Studzienice www.bip.studzienice.pl
- wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Studzienice,
- wywieszenie na tablicy ogłoszeń w miejscowości Kłaczno, gdzie przedsięwzięcie jest planowane.
- wywieszenie na tablicy ogłoszeń w miejscowości Studzienice, gdzie przedsięwzięcie jest planowane.

Obwieszczenie uznaje się za doręczone stronom postępowania **po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne ogłoszenie.**

Upubliczniono w dniu: 11.05.2026 r.
(data, pieczęćka, podpis)


mgr inż. **Bogdan Ryś**

Otrzymują:

1. Tablica informacyjna Urzędu Gminy Studzienice,
2. Tablica informacyjna miejscowości Kłęczno,
3. Tablica informacyjna miejscowości Studzienice,
4. Strona BIP Urzędu Gminy Studzienice,
5. a/a.

DECYZJA NR RI.6730.156.2025.KW
O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2024, poz. 572), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130), art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688) oraz rozporządzenia 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. 2024, poz. 1116) i 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. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.09.2025 r.

Po uzgodnieniu:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ww. ustawy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bytowie jako organem właściwym w sprawach wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a i 6 ww. ustawy ze Starostą Powiatowym w Bytowie jako organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, a także właściwym organem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 RDOS;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11 PGW „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Gdańsku.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz Pani Marioli Mańskiej (*adres w aktach sprawy*)

dla inwestycji polegającej na: **budowie pomostu**, na części działek nr 20, obręb ewidencyjny Kłaczno i nr 88/3, obręb ewidencyjny Studzienice

1. USTALENIA DOTYCZĄCE RODZAJU ZABUDOWY:

- Urządzenie wodne służące turystyce wodnej.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- dla części działek nr 20, obręb ewidencyjny Kłaczno i nr 88/3, obręb ewidencyjny Studzienice, ustala się budowę pomostu.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW I WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- linie nowej zabudowy: nie dotyczy
- pomost o długości do 10,0 m, szerokości do 1,5 m, wysokość pomostu do 1,5 m,
- pomost drewniany na palach do 6 sztuk.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839) nie należy do grupy: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- planowana inwestycja położona jest realizowana w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000; Kod obszaru: PLB220009 Bory Tucholskie, Rodzaj ochrony: Dyrektywa ptasia,
- w przypadku trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w wyniku realizacji inwestycji na terenie części działki nr 20 obręb ewidencyjny Kłaczno, gmina Studzienice, zawierającej grunty klasy LV pochodzenia organicznego, na Inwestorze ciąży obowiązek uzyskania decyzji określającej warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

5. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292);
- w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją planowanej inwestycji, dojdzie do odkrycia przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace mogące uszkodzić znaleziony przedmiot, zabezpieczyć miejsce znaleziska oraz niezwłocznie powiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie art. 32 ust. 1 cyt. wyżej ustawy.

6. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- komunikacja: ustala się obsługę komunikacyjną - nie dotyczy;
- miejsca parkingowe: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- dostęp do gazu: nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych: nie dotyczy.

7. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:

- projekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów:
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025, poz. 418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.),
 - innych przepisów odrębnych;
- wnioskowana inwestycja nie może powodować:
 - utrudnienia w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości,
 - pogorszenia warunków technicznych tych posesji,
 - zmian w stosunkach wodnych na gruntach sąsiednich;
- planowane zamierzenie nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach; nie może wywoływać na terenach sąsiednich żadnych uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby; poziom emisji przenikających na nieruchomości sąsiednie nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach oraz obowiązujących w danym zakresie przepisach szczególnych;
- obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych z połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich;
- właściciel gruntu nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, nie może też zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródła ze szkoda dla gruntów sąsiednich;
- zabrania się odprowadzania jakichkolwiek ścieków, spływów z terenów utwardzonych w obrębie nowej zabudowy do systemu rowów melioracyjnych, sąsiednich zbiorników i cieków wodnych oraz studzienek wyłączonych z eksploatacji;
- ewentualne warunki zajęcia terenów sąsiednich na czas prowadzenia robót budowlanych oraz kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami;
- wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami lub właścicielami.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH ORAZ WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW, W TYM PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025, poz. 418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.).

9. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI: wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

- 10. DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY WYGASA** w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art.65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli:
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym tego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- 11. PROJEKT DECYZJI ZOSTAŁ SPORZĄDZONY** przez osobę posiadającą uprawnienia na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE:

W dniu 05.09.2025 r. Pani Mariola Mańska (adres w aktach sprawy) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, dla inwestycji polegającej na: budowie pomostu, na części działek nr 20, obręb ewidencyjny Kłaczno i nr 88/3, obręb ewidencyjny Studzienice.

W związku z wejściem w życie z dniem 24 września 2023r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), zgodnie z art. 59 ust. 2 do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 te same ustawy - wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W myśl art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej jako PiZP, który mówi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Planowana inwestycja stanowi urządzenie wodne służące turystyce wodnej. Po wizji w terenie ustalono że pomost jest istniejący.

W ocenie organu konieczne jest przeprowadzenie postępowania naprawczego, aby uregulować stan prawny obiektu już wybudowanego. Działanie organu opiera się min. na wyroku z 29 września 2011 r. (sygn. akt VIII SA/Wa 410/11) w którym Wojewódzki Sad Administracyjny w Warszawie orzekł, że nawet jeżeli inwestycja została zrealizowana, organ administracji nie może umorzyć postępowania na podstawie art. 105 kodeksu postępowania administracyjnego. Musi rozpatrzyć wniosek ustalając warunki zabudowy lub odmawiając ich ustalenia. Nie może postępowania umorzyć. Sprawa została już przesądzona wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 20 grudnia 2007 r. (sygn. P 37/06). To oznacza, że prezydent, wójt może wydać decyzję o warunkach zabudowy w trakcie trwającego postępowania dotyczącego zalegalizowania istniejącego obiektu.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego w dniu 28 października 2025 r. zawiadomiono wszystkie strony o planowanej inwestycji, informując jednocześnie o tym, że mogą w każdym stadium postępowania zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia i wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w tym złożyć wyjaśnienia, uwagi i wnioski.

Na podstawie obowiązujących przepisów, tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych do niej, w toku postępowania sporządzona została przez uprawnionego urbanistę analiza oraz na jej podstawie projekt decyzji o warunkach dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W załączeniu:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji, sporządzony zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- załącznik nr 2 – analiza zawierająca część tekstową, tabela nr1
- załącznik nr 3 - analiza graficzna

Informacje dodatkowe: Zgodnie z art. 63 ust. 2, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bytowie, ul. Sikorskiego 27, 77-100 Bytów** - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.
2. **Starostwem Powiatowym w Bytowie, Wydziałem Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa, ul. Domańskiego 2, 77-100 Bytów** – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.
3. **Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk** – postanowienie nr RDOŚ-Gd-WZP.612.104.109-120,122-128.2025.AP z dnia 19 listopada 2025 r.
4. **PGW „wody Polskie” Zarząd Zlewni w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 184, 80-266 Gdańsk** – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszy organ nie zajął stanowiska, w związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Pouczenie: Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, za pośrednictwem Wójty Gminy Studzienice, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Sądu Administracyjnego (art. 127a. § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego Dz. U. 2024, poz. 572). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. (art. 130 § 1 i § 2 kpa).

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 (art. 130 § 2 kpa).

W przypadku niewydania przez Wójta decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wojewoda wymierza burmistrzowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu, o którym mowa powyżej nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Otrzymują:

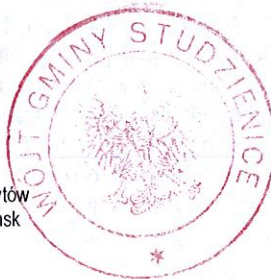
1. Pani Mariola Mańska
2. Strony postępowania
3. a/a

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bytowie, ul. Sikorskiego 27, 77-100 Bytów
2. PGW „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 184, 80-266 Gdańsk

Decyzja podlega opłacie skarbowej na podstawie części I ust. 8 pkt 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2023, poz. 2111).

Projekt decyzji sporządziła: arch. Mariola Rosa, posiadająca uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



WÓJT
mgr inż. Dariusz Ryś

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI WRAZ Z ANALIZĄ WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

DWZ NR: RI.6730.156.2025.KW

INWESTOR: PANI MARIOLA MAŃSKA

LOKALIZACJA: NA CZĘŚCI DZIAŁEK NR 20, OBRĘB EWIDENCYJNY KŁĄCZNO I NR 88/3, OBRĘB EWIDENCYJNY STUDZIENCE

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

TEREN INWESTYCJI

- część działek nr 20, obręb ewidencyjny Kłęczno i nr 88/3, obręb ewidencyjny Studzienice
- granice terenu planowanej inwestycji oraz granice wyznaczonego obszaru analizowanego przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.

RODZAJ INWESTYCJI

- teren rekreacji wodnej,
- budowa pomostu
- rodzaj zamierzonej inwestycji nie stanowi realizacji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- teren inwestycji jest zabudowany - istniejący pomost;
- na działkach sąsiednich, zlokalizowana jest zabudowa lotniskowa;
- istniejąca funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu jest zgodna z przepisami odrębnymi.

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - nie dotyczy.

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- projektowane uzbrojenie terenu - nie dotyczy.

ANALIZA STANU PRAWNEGO.

ISTNIEJĄCY STAN WŁASNOŚCI

- dz. nr 88/3 własność Skarbu Państwa - jezioro - Wp., część dz. nr 20 we władaniu innej osoby fizycznej.

DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU

- Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu, do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Teren nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych ani samorządowych celu publicznego – decyzja nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą i Marszałkiem Województwa w zakresie zadań rządowych i samorządowych. (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839) nie należy do grupy: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- planowana inwestycja położona jest realizowana w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000; Kod obszaru: PLB220009 Bory Tucholskie, Rodzaj ochrony: Dyrektywa ptasia

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obszary, obiekty oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292).

WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, TERENACH NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ TERENACH ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

- w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów dotyczących terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

WARUNKI DOTYCZĄCE PRZEPISÓW USTAWY O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

- część działki nr 88/3 - zbiornik wodny Wp, część dz. nr 20 – ŁV - Łąki.
- w przypadku trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w wyniku realizacji inwestycji na terenie części działki nr 20 obręb ewidencyjny Kłaczno, gmina Studzienice, zawierającej grunty klasy ŁV pochodzenia organicznego, na Inwestorze ciąży obowiązek uzyskania decyzji określającej warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.
- zatem zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW, W TYM PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- projekt budowlany powinien zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów:
 - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2025, poz. 418.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.),
- w granicach działki nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ ROZPORZĄDZENIA 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.2024.01.116 (ANALIZA URBANISTYCZNA)

WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO

- dla planowanej infrastruktury analiza graficzna nie dotyczy, wyznaczono poglądowo.
- w obszarze analizy znajduje się jezioro oraz tereny rolnicze z dopuszczeniem rekreacji, objęte ustaleniami MPZP, teren oznaczony symbolem 05.R.

OPIS ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI I OBSZARU ANALIZOWANEGO

- teren objęty wnioskiem o nierównomierną konfiguracji.

FUNKCJA ZABUDOWY

- pod względem funkcjonalnym sposób użytkowania służy rekreacji wodnej.

WYZNACZENIE LINII ZABUDOWY nie dotyczy.

USTALENIE MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY nie dotyczy.

USTALENIE UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY nie dotyczy.

USTALENIE SZEROKOŚCI ELEWACJI FRONTOWEJ nie dotyczy.

USTALENIE WYSOKOŚCI ZABUDOWY nie dotyczy.

USTALENIE GEOMETRII DACHU nie dotyczy.

USTALENIE MINIMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ nie dotyczy.

USTALENIE MINIMALNEJ LICZBY MIEJSC DO PARKOWANIA nie dotyczy.

NINIEJSZA ANALIZA DOPROWADZIŁA DO NASTĘPUJĄCYCH USTALEŃ W ZAKRESIE:

parametry pomostu ustalono na podstawie wniosku, który jest zgodny z istniejącym pomostem w terenie.

W załączeniu:

- mapa zasadnicza z wyznaczonym obszarem analizowanym

Analizę sporządziła arch. Mariola Rosa,

posiadająca stosowne uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4

cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



WÓJT
mgr inż. Bolesław Ryś

W. organu prowadzącego Nr kanc. C.6642.23 geodezyjny i kartograficzny	MARUSIA BYTOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2201.2025.2358
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025-01-10
Układ odniesienia	100-EUR 8F 89
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Podpis Karoliny Reichert Karolina Reichert Inspektor w Wydziale Geodazji i Gospodarki Nieruchomościami

Województwo: pomorskie

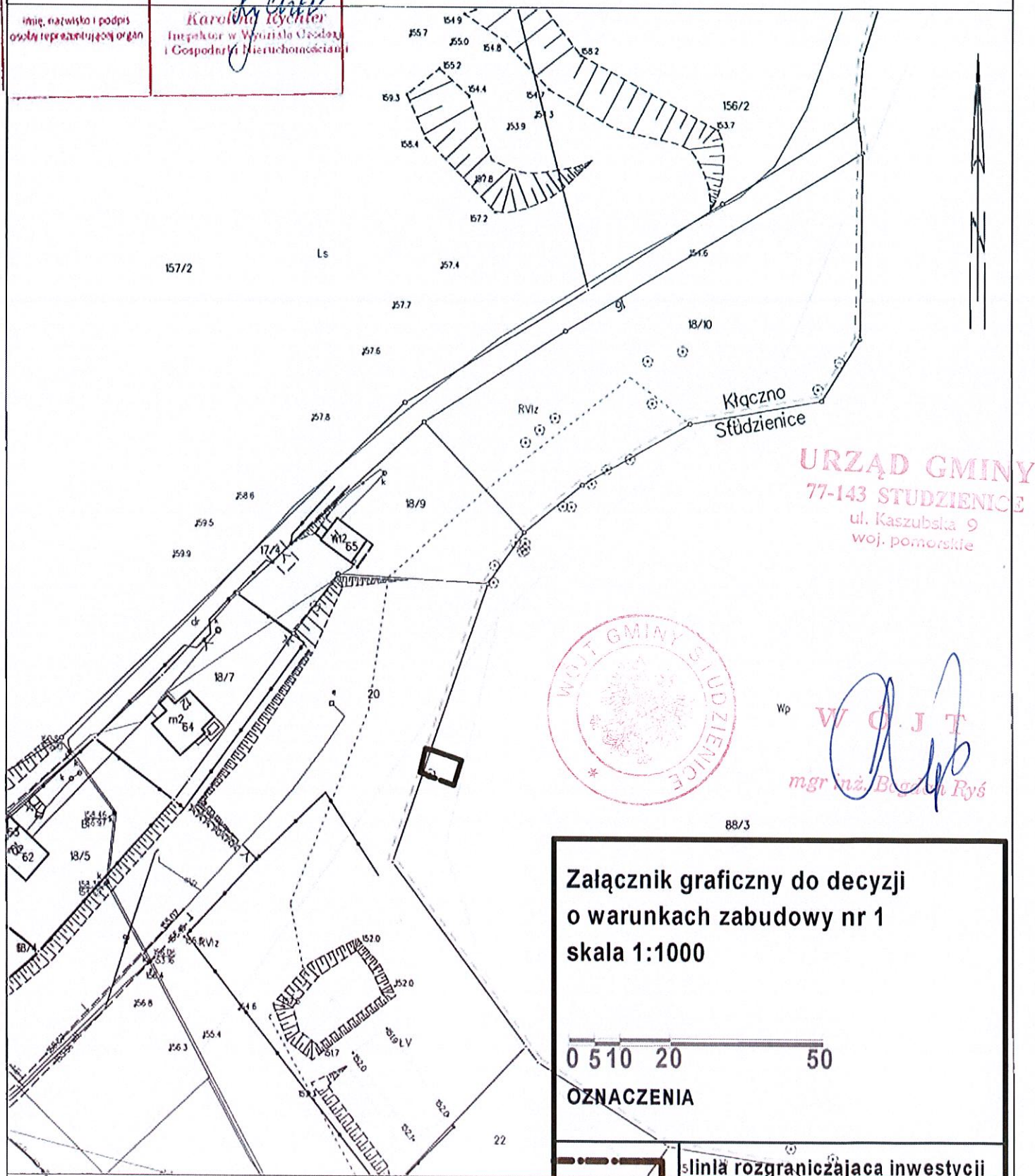
Powiat: bytowski

Jednostka ewidencyjna: 220108_2, Studzienice

Obręb: 0002, Kłoczno, 0011, Studzienice

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-EURF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
obr. Kłęczyno 0002: dz. 20, obr. Studzienice 0011: dz. 88/3



Bytów dn. 03.09.2025
Sporządził(o) wydruk: Karolina Rychter

**Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy nr 1
skala 1:1000**

0 5 10 20 50

OZNACZENIA

linia rozgraniczająca inwestycji

opracowanie architekt Mariola Rosa

Adres: 66-42-23-8.2025	MARIOLA BYTOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2201 2025. 2358
Nazwa materiału zasobu	Kopie mapy
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025-09-03
Imię, nazwisko i podpis	Karolina Rychter

Województwo: pomorskie

Powiat: bytowski

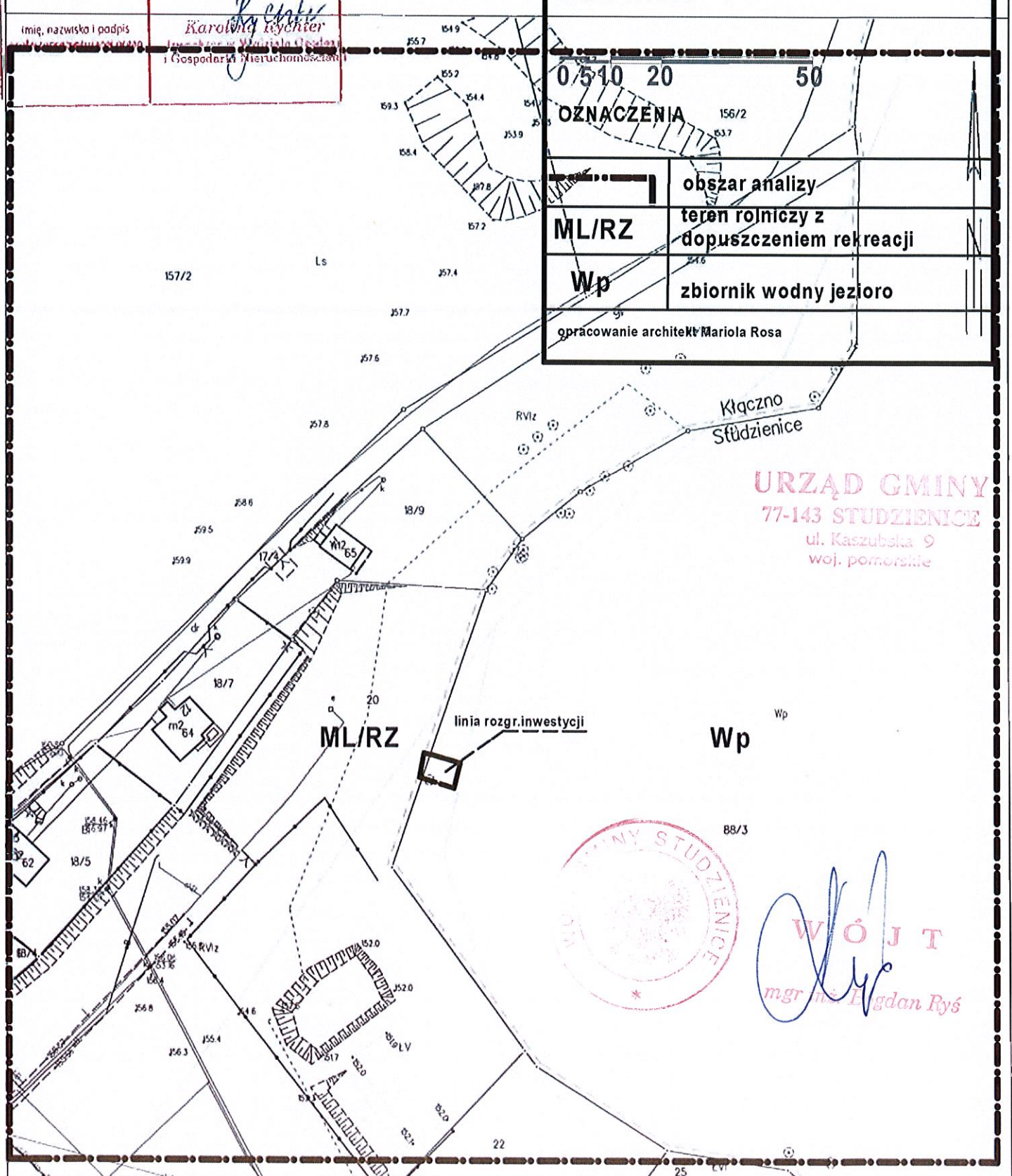
Jednostka ewidencyjna: 220108 2. Studzienice

Obręb: 0002-Klęczno, 0011, Studzienice

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Załącznik graficzny do analizy
decyzji
o warunkach zabudowy
skala 1:1000

Układ odniesienia: 1984-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000, składowe: 15T, układ wysokości: PL-ETRF 2007-NH
Z. up. 301.4 Kępczy 00002: dz. 20, obr. Studzienice 0011 dz. 88/3



ML/RZ	obszar analizy
Wp	teren rolniczy z dopuszczeniem rekreacji
	zbiornik wodny jezioro

opracowanie architekta Mariola Rosa

URZĄD GMINY
77-143 STUDZENICE
ul. Kaszubska 9
woj. pomorskie



mgr inż. Łędan Rysz