

DECYZJA NR 79/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130), art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku: Nadleśnictwa Dąbrowa
ul. Leśna 25, 86-131 Jeżewo

z dnia 10 września 2024r., który skorygowano w dniu 17 października 2024r.

po uzgodnieniu z:

- ministrem właściwym do spraw środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 4a), który w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, nie wyraził stanowiska (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5), który w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, nie wyraził stanowiska (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Starostą Świeckim (art. 53 ust. 4 pkt 5a i 6), który w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, nie wyraził stanowiska (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Chojnicach (art. 53 ust. 4 pkt 6), który w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, nie wyraził stanowiska (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (art. 53 ust. 4 pkt 8), który w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, nie wyraził stanowiska (art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Burmistrzem Świecia (art. 53 ust. 4 pkt 9), który w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, nie wyraził stanowiska (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

ustalam dla

**Nadleśnictwa Dąbrowa
ul. Leśna 25, 86-131 Jeżewo**

warunki zabudowy

*dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego
stanowiącego zaplecze biurowe dwóch leśnictw (dwie kancelarie)
na terenie części działki nr 3341/14, obręb Sulnówko (0017), gmina Świecie.*

1. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa usługowa związana z Państwowym Gospodarstwem Leśnym.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) rodzaj inwestycji – funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynku biurowego, stanowiącego zaplecze dwóch leśnictw (dwie kancelarie),

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1:

- 6m od granicy z drogą gminną nr 031009C,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,073,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,073,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 7,3% powierzchni terenu,

g) szerokość elewacji frontowej: 12m z tolerancją do 20%,

h) wysokość zabudowy: do 6,5m,

i) geometria dachu:

- układ głównych połaci dachowych: dwuspadowy (symetryczny),
- kąt nachylenia głównych połaci dachowej: 20°–45°,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do odcinka AB linii rozgraniczającej;

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni terenu,

k) warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.), rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),

2) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. 2024r., poz. 82),

- b) zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) i nie podlega konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

- c) warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- w związku z położeniem inwestycji na terenie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia uchwały Nr VI/118/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2019 r. poz. 3068) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1478),

3) Warunki dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1292), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte

przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bydgoszczy, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Świecia,

4) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej nr 031009C (działka nr 63),
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – jedno miejsce do parkowania na jeden lokal biurowy w granicach terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków – do szczelnego zbiornika na ścieki albo przydomowej oczyszczalni ścieków,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się również korzystanie z proekologicznych źródeł energii,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- h) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy Świecie,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Należy chronić interesy osób trzecich przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Warunki dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

– nie dotyczy.

7) Ustalenia wynikające z uzgodnień:

– nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji są wyznaczone na mapie w skali 1:1000 – załączniku nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 10 września 2024r. Nadleśnictwo Dąbrowa, ul. Leśna 25, 86-131 Jeżewo, wystąpiło do Burmistrza Świecia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego, stanowiącego zaplecze biurowe dwóch leśnictw (dwie kancelarie), na terenie części działki nr 3341/14, obręb Sulnówko (0017), gmina Świecie. Wniosek zawiera informacje zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).

W dniu 17 października 2024r. Inwestor, dokonał korekty przedmiotowego wniosku w zakresie mocy przyłączeniowej do energii elektrycznej. Wnioskodawca zwiększył moc przyłączeniową z 8kW (2x4kW) na 16kW (2x8kW). Do wniosku dołączył zapewnienie dostawy energii elektrycznej o wnioskowanej mocy.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Świecie nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania

terenu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) *do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.*

Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie, o której mowa w art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).

Na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 572) pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.1.2024 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 572) poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz uzyskania wyjaśnienia w sprawie.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130), projekt przedmiotowej decyzji został przygotowany przez osobę, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130), w związku z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116) i 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1589).

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1-5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130), są spełnione.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 4a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw środowiska.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.2.2024 zwrócono się do Ministra Klimatu i Środowiska o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z marszałkiem województwa.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.3.2024

zwrócono się do Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia ze starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.4.2024 zwrócono się do Starosty Świeckiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.5.2024 zwrócono się do Starosty Świeckiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.6.2024 zwrócono się do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Chojnicach o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.7.2024 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130), projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z zarządcą dróg gminnych.

W związku z powyższym pismem z dnia 24.10.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.8.2024 zwrócono się do Wydziału Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Świeciu o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 106 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 572) Burmistrz Świecia zwracając się o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji do Ministra Klimatu i Środowiska, Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego, Starosty Świeckiego (w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i w sprawach ochrony gruntów rolnych), Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Chojnicach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Wydziału Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Świeciu zawiadomił o tej czynności strony postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 36 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 572) pismem z dnia 08.11.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.9.2024 poinformowano Inwestora oraz strony postępowania, iż rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 20 grudnia 2024 roku, ze względu na gromadzenie materiałów dowodowych, tj. uzgadnianie projektu decyzji o warunkach zabudowy

z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 4a, 5, 5a, 6, 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130). Ponadto, na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 572) Burmistrz Świecia przed wydaniem decyzji umożliwi stronom postępowania wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Minister Klimatu i Środowiska, Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego, Starosta Świecki (w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i w sprawach ochrony gruntów rolnych), Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Chojnicach i Burmistrz Świecia, w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy nie wyrazili stanowiska w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane. W związku z powyższym planowane zamierzenie inwestycyjne uznaje się za uzgodnione przez Ministra Klimatu i Środowiska, Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego, Starostę Świeckiego (w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i w sprawach ochrony gruntów rolnych), Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Chojnicach i Burmistrza Świecia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy, nie wyraził stanowiska w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) niewyrażenie stanowiska przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy - uznaje się za uzgodnienie decyzji. W związku z powyższym planowane zamierzenie inwestycyjne uznaje się za uzgodnione bez uwag przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 572) pismem z dnia 20.11.2024r., znak: BAGiGG.6730.78.10.2024 zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia na temat zebranego materiału dowodowego niezbędnego do rozstrzygnięcia sprawy i zakończenia przedmiotowego postępowania administracyjnego, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W przeciągu wyznaczonego 7-dniowego terminu strony postępowania nie wniosły do zgromadzonego materiału dowodowego żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń.

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

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Wiesław Ratkowski
Kierownik Wydziału Budownictwa,
Architektury, Geodezji, Gospodarki
Gruntami i Planowania Przestrzennego

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Świecia jest obowiązany, za zgodą strony na rzecz której decyzja niniejsza została wydana do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem prac należy wystąpić do Starosty Świeckiego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Świecia w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Świecia.

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Świecia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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.

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, pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Świecia decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody za pośrednictwem Burmistrza Świecia w terminie 14 dni od dnia doręczenia takiej decyzji, żądania wymierzenia Burmistrzowi Świecia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Dąbrowa, ul. Leśna 25, 86-131 Jeżewo,
2. strony wg wykazu dostępnego w aktach sprawy,
3. a/a.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 do decyzji – część graficzna decyzji na mapie w skali 1:1000,
- 2) Załącznik nr 2 do decyzji pt: „Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego, a także analiza funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu” – część tekstowa,
- 3) Załącznik nr 3 do decyzji pt: „Analiza funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu” – część graficzna

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji oraz analizę przygotowała osoba, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.).

Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 2111 z późn. zm.) - część I pkt. 8 nie pobrano opłaty skarbowej

Sporządziła: Lidia Rzepkowska

ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO, A TAKŻE ANALIZA FUNKCJI ORAZ PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DOTYCZY: inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego, stanowiącego zaplecze biurowe dwóch leśnictw (dwie kancelarie), na terenie części działki nr 3341/14, obręb Sulnówko (0017), gmina Świecie.

W dniu 10 września 2024r. Nadleśnictwo Dąbrowa, ul. Leśna 25, 86-131 Jeżewo, wystąpiło do Burmistrza Świecia z wnioskiem (skorygowanym w dniu 17 października 2024r.) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego, stanowiącego zaplecze biurowe dwóch leśnictw (dwie kancelarie), na terenie części działki nr 3341/14, obręb Sulnówko (0017), gmina Świecie. Wniosek zawiera informacje zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Świecie nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 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,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88, ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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 2015r o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie zachodzi.

Art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie zachodzi.

Art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie zachodzi.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wnioskowanego terenu wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 do 6 w/w ustawy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

- 1) zgodnie z informacją z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów z dnia 08.10.2024r. z Urzędu Miejskiego w Świeciu działka nr 3341/14, obręb Sulnówko (0017), gmina Świecie, jest własnością Państwowego Gospodarstwa leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Dąbrowa, powierzchnia działki wynosi 13,8608ha i obejmuje grunty rolne klasy RV, RVI grunty leśne Ls oraz nieużytki N, działka nie jest zabudowana; powierzchnia terenu inwestycji określona we wniosku wynosi 1800m²;

2) na zabudowanych działkach, posiadających dostęp do tej samej drogi publicznej w granicach obszaru analizowanego występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, planowana inwestycja stanowi zabudowę związaną z gospodarstwem leśnym – obsługą Nadleśnictwa Dąbrowa:

- linia zabudowy – budynki znajdują się w odległości od 20m do 25m od dróg; dla planowanej inwestycji można wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 3 rozporządzenia wykonawczego, tj. w odległości 6m od granicy z drogą gminną nr 031009C;
- intensywność zabudowy – od 0,02 do 0,32; średnio 0,17; dla planowanej inwestycji można wyznaczyć maksymalną intensywność zabudowy 0,073, zgodnie z § 4 rozporządzenia wykonawczego,
- nadziemna intensywność zabudowy – od 0,013 do 0,23; średnio 0,12; dla planowanej inwestycji można wyznaczyć maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,073, zgodnie z § 4 rozporządzenia wykonawczego,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,013; dla planowanej inwestycji można wyznaczyć minimalną nadziemną intensywność zabudowy 0,03, zgodnie z § 4 rozporządzenia wykonawczego,
- udział powierzchni zabudowy – od 0,7% do 14,0%, średnio 7,3%; dla wnioskowanego terenu można wyznaczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy 7,3%, zgodnie z § 5 rozporządzenia wykonawczego,
- szerokość elewacji frontowej – od 11m do 13m, średnio 12m; dla wnioskowanej inwestycji można wyznaczyć szerokość elewacji frontowej 12m z tolerancją do 20%, zgodnie z § 6 rozporządzenia wykonawczego,
- wysokość zabudowy – do 9m; dla wnioskowanej inwestycji można wyznaczyć wysokość do 6,5m, zgodnie z § 7 rozporządzenia wykonawczego,
- geometria dachu – układ głównych połaci dachowych: dwuspadowe, kierunek głównej kalenicy – równoległe i prostopadłe do frontu działek, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–45°, wysokość głównej kalenicy do 9m; dla planowanej inwestycji można wyznaczyć geometrię dachu zgodnie z § 8 rozporządzenia wykonawczego: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci 20°–45°, kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do odcinka AB linii rozgraniczającej, tj. do drogi gminnej nr 031009C,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – działki na analizowanym terenie mają średnio 60% powierzchni biologicznie czynnej, dla wnioskowanego terenu można wyznaczyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni terenu, zgodnie z § 9 rozporządzenia wykonawczego,

3) dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 031009C (działka nr 63),

4) uzbrojenie terenu:

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej (pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Nr WD/23P/2024 z dnia 23.07.2024r.),
- odprowadzanie ścieków – do szczelnego zbiornika na ścieki albo przydomowej oczyszczalni ścieków; działka nie znajduje się w aglomeracji ściekowej Świecie-Bukowiec, zgodnie z uchwałą nr 217/20 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 5 stycznia 2021r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Świecie-Bukowiec (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 267 z dnia 8 stycznia 2021r.),
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej (pismo Enea Operator Sp. z o.o., Nr ZD/19455/2024 z dnia 10.10.2024r.), dopuszcza się również korzystanie z proekologicznych źródeł energii,

5) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zapisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r. poz. 82), ponieważ na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III, a inwestycja zlokalizowana będzie poza użytkiem leśnym;

6) przepisy odrębne:

- w związku z położeniem inwestycji na terenie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia uchwały Nr VI/118/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2019 r. poz. 3068) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r. poz. 1478),

- zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839) i nie podlega konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - teren inwestycji nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na obszarze udokumentowanych złóż kopalin i terenie górniczym, w strefie ochrony bezpośredniej ani pośredniej ujęcia wody, w obszarze ochrony ludzi i mienia przed powodzią,
 - teren inwestycji nie znajduje się na obszarze GZWP Nr 130 Dolna Wda,
 - na terenie inwestycji nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z zarządzeniem nr 382/15 Burmistrza Świecia z dnia 15 grudnia 2015r.,
 - zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie inwestycji nie występują obszary objęte formami ochrony zabytków,
 - nieruchomość nie znajduje się na terenie przeznaczonym na cel publiczny w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie (uchwała nr 435/93 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 18 października 1993r. opublikowana w Dz.U.Woj.Bydg. nr 1 poz. 2 z dnia 3 lutego 1994r.) – nie zachodzi potrzeba uzgadniania z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w trybie art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - dla terenu inwestycji nie ma zastosowania ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2024r. poz. 317),
- 7) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wynika, że planowane zamierzenie spełnia łącznie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji został przygotowany przez osobę, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

mgr inż. Wiesław Ratkowski
uprawnienia urbanistyczne
nr 1330/2024

z up. BURMISTRZA
mgr inż. Wiesław Ratkowski
Kierownik Wydziału Budownictwa,
Architektury, Geodezji, Gospodarki
Gruntami i Planowania Przestrzennego

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 791/2024
z dnia 08.07.2024