

WIPP-BPP.6730.16.7.2024

Nr rej.: 3905/03/2024/P, 5636/04/2024/P, 5831/04/2024/P

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
NR WZ/37/24**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust. 1, art.61 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.03.2024 r. (wpł. do tut. Urzędu dnia 06.03.2024 r., ostatecznie uzupełniony dnia 10.04.2024 r.), który złożył Skarb Państwa Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Cierpiszewo reprezentowane przez pełnomocnika Krzysztofa Janowicza, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku na potrzeby szkoły leśnej dla terenu części działki o nr ewid. 26198/4, obręb Przyłubie [Nr 0004], gmina Solec Kujawski,

**USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku na potrzeby szkoły leśnej na terenie części działki o nr ewid. 26198/4, obręb Przyłubie [Nr 0004], gmina Solec Kujawski,**

ORAZ OKREŚLAM

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa budynku na potrzeby szkoły leśnej.
- 2. Rodzaj zabudowy:** zabudowa związana z gospodarką leśną.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wskazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami od **A** do **D**.
- 4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1)** linia zabudowy: w odległości 4,0 m od wschodniej granicy terenu inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
 - 2)** wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:
 - min. 17%;
 - maks. 30%;
 - 3)** wielkości powierzchni biologicznej czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: min. 70%;
 - 4)** szerokość elewacji frontowej:
 - min. 7,0 m;
 - maks. 12,0 m;
 - 5)** wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - min.: 2,8 m;
 - maks. 5,5 m;
 - 6)** wysokość kalenicy:
 - min.: 4,0 m;
 - maks. 6,0 m;
 - 7)** kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych:
 - dach dwuspadowy o nachyleniu od 20° do 45°;
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu – prostopadły;
 - 8)** przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowym terenie oraz w jego sąsiedztwie;
 - 9)** przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).



5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.);
- 2) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530);
- 3) inwestycja nie może zaliczać się do wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);
- 4) z uwagi na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 Zbiornik rzeki dolna Wisła przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych, w szczególności:
 - uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - ewentualne oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
nie dotyczy.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej powiatowej 2033C o nr ewid. działki 602 na dotychczasowych zasadach;
- 2) minimalna liczba miejsc parkingowych – według stanu istniejącego: 3;
- 3) dostęp do wody – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez gestora sieci (pismo Urzędu Gminy Rojewo o znaku RB.III.7011.18.2023 z dnia 21.09.2023 r.);
- 4) odprowadzenie ścieków – do zbiornika bezodpływowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze na dotychczasowych zasadach;
- 7) dostęp do gazu – nie dotyczy;
- 8) źródło ciepła – projektowane indywidualne źródło ciepła;
- 9) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

8. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
 - a) przed pozbawieniem i ograniczeniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 2) decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

10. Projekt decyzji został uzgodniony:

- 1) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z marszałkiem województwa - w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych;
- 2) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne

(postanowienie nr 417/2024 z dnia 13.06.2024r., Zn. spr.: ZS.224.2.397.2024 oraz pismo z dnia 11.06.2024r., ROŚiR.6332.42.2024);

- 3) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- 4) w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

11.W odniesieniu do organów, o których mowa w art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność opiniowania nie zachodziła.

12.Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000.

13.Załącznikiem do niniejszej decyzji jest załącznik Nr 2 – wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 01.03.2024 r. (wpł. do tut. Urzędu dnia 06.03.2024 r., ostatecznie uzupełniony dnia 10.04.2024 r.) Krzysztof Janowicz działający jako pełnomocnik Skarbu Państwa Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Cierpiszewo wystąpił do tut. Urzędu o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku na potrzeby szkoły leśnej dla terenu części działki o nr ewid. 26198/4, obręb Przyłubie [Nr 0004], gmina Solec Kujawski.

Z uwagi na niekompletność wniosku, wezwaniem z dnia 25.03.2024 r. o znaku WIPP-BPP.6730.16.2.2024, na wnioskodawcę nałożono obowiązek uzupełnienia go w zakresie:

1. wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy:
 - wyznaczonym terenem inwestycji, obejmującym część przedmiotowej działki, tj. 400 m² (pkt 7.2.),
 - parametrem terenu inwestycji, tj. istniejącą powierzchnią biologicznie czynną (pkt 7.6.2.), wynoszącą 128 500 m²;
2. skorygowania parametrów dotyczących terenu inwestycji (pkt 7.6.), w taki sposób, aby suma projektowanych maksymalnych powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni podlegającej przekształceniu stanowiła wskazaną w pkt 7.2. powierzchnię terenu inwestycji;
3. dostarczenia umów z gestorami sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej lub możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej wydanych przez gestorów poszczególnych sieci;
4. przedstawienia gabarytów projektowanego obiektu budowlanego w formie graficznej (wstępna koncepcja architektoniczna dla wnioskowanego budynku);
5. dostarczenia mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, w postaci elektronicznej - w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
6. dostarczenia licencji upoważniającej licencjobiorcę lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
7. wskazania prawidłowego numeru działki ewidencyjnej, z której odbywa się wjazd na teren inwestycji (podany numer działki ewidencyjnej 158/1 jest numerem błędnym);
8. wyjaśnienia zapisów w pkt 8.1. dotyczącym dostępu do drogi publicznej, w którym wskazano działkę 602 (teren publiczny) i równocześnie zaznaczono dostęp pośredni (droga wewnętrzna);
9. wskazania na załączniku graficznym głównego wjazdu lub wejścia na działkę objętą wnioskiem;
10. uiszczenia należności tytułem opłat i kosztów postępowania, tj. opłaty skarbowej w wysokości 598 zł za wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Dnia 08.04.2024 r. uzupełniono częściowo wniosek, zgodnie z ww. zakresem zawartym w wezwaniu. Ostatecznie dnia 10.04.2024 r. pełnomocnik uzupełnił wniosek, zgodnie z ww. wezwaniem, korygując przy tym nazwę Wnioskodawcy. Pismem z dnia 15.04.2024 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie informując o przysługującym prawie do zapoznania się z wnioskiem i złożenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Strony postępowania w ww. terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Wnioskowana inwestycja obejmuje budowę budynku na potrzeby szkoły leśnej, tj. obiektu budowlanego przeznaczonego na cele gospodarki leśnej, służącego szkółce leśnej, dla którego zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt

9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, które brzmią następująco:

- 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;”.

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w §9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, brak w konkretnym przypadku wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza brak konieczności wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem nie istnieje również wymóg dołączenia załączników, które zawierają wyniki takiej analizy, wskazanych w § 9 ust. 2 w/w rozporządzenia (Wyrok WSA w Łodzi z 16 lipca 2019 r. sygn. akt II SA/Łd 312/19).

Jednocześnie, na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie procedowania niniejszej decyzji ustalono, że dla wnioskowanej inwestycji spełnione są pozostałe wymogi art. 61 ust. 1, tj.:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 2) 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, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy;
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

Zgodnie z powyższym ustalono, że dla wnioskowanej inwestycji możliwe jest ustalenie warunków zabudowy. Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
4. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
 - c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
5. Termin na wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W obu przypadkach 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. W przypadku nie wydania decyzji w/w terminach, Organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli

podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Solca Kujawskiego.

6. Niniejsza decyzja jest dokumentem uprawniającym do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.). Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Solca Kujawskiego w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Od niniejszej decyzji służy także stronom prawo do zrzeczenia się odwołania. 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, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (art. 127a Kodeksu Postępowania Administracyjnego). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



z up. BURMISTRZA
mgr inż. Iwona Konopa
Iwona Konopa
Dyrektor Wydziału Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Cierpiszewo
2. Starosta Bydgoski (własność: Skarb Państwa)
3. Pełnomocnik: Krzysztof Janowicz
4. Nadleśnictwo Cierpiszewo
5. Gmina Solec Kujawski – Referat Gospodarki Komunalnej w Wydziale Utrzymania Miasta w m.
6. a/a (WIPP-BPP.6730.16.2024)

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 2111), w zw. z punktem 8 części I kolumna 4 (zwolnienia) załącznika do ww. ustawy dokonano zwolnienia z opłaty skarbowej, zgodnie z którym zwolnione z opłaty jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Emilia Stachowiak
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym