

RPG.6730.11.2024

*Niniejsza decyzja stała się ostateczną
w dniu 13.02.2025r.*

Wielka Nieszawka, dnia 07.03.2025r.

Wielka Nieszawka, dnia 23.01.2025 r.

*Młodszy Referent
ds. Planowania Przestrzennego*

Dominika Makowska

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 1/2025

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) rozpatrując wniosek

z dnia 27 września 2024 r. (data wpływu),
uzupełniony w dniu 1 października 2024 r. (data wpływu),

Nadleśnictwa Cierpiszewo

z siedzibą: ul. Sosnowa 42, 87-165 Cierpice,

reprezentowanego przez pełnomocnika – Pana Piotra Szeffler

Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne MELBUD s.c.

z siedzibą: ul. Tramwajowa 12, 87-100 Toruń,

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie zbiornika retencyjnego do celów przeciwpożarowych na terenie Nadleśnictwa Cierpiszewo – realizacja inwestycji na części działki ewid. nr 2048/6 położonej w m. Cierpice, obręb ewidencyjny Cierpice, gm. Wielka Nieszawka,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu:

- 1) z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Toruniu (postanowienie z dnia 02.12.2024 r. znak ZS.224.2.823.2024) w sprawach ochrony gruntów leśnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- 2) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (zgodnie z art. 64 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 5c – niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji) w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy,

ustalam

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na przebudowie zbiornika retencyjnego do celów przeciwpożarowych na terenie Nadleśnictwa Cierpiszewo – realizacja inwestycji na części działki ewid. nr 2048/6 położonej w m. Cierpice, obręb ewidencyjny Cierpice, gm. Wielka Nieszawka, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: przebudowa zbiornika retencyjnego do celów przeciwpożarowych na terenie Nadleśnictwa Cierpiszewo.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na rysunku wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiącym załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją:
 - a) część tekstowa - **załącznik nr 2**,
 - b) część graficzna - **nie dotyczy**. Wyniki analizy nie posiadają części graficznej, bowiem nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszaru analizowanego wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją (zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do urządzeń wodnych).

I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
 - a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.),
 - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.),
 - c) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
 - e) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
2. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego winny odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa za zgodą i na warunkach gestora danej sieci.

3. Dla wnioskowanej inwestycji na części działki ewid. nr 2048/6 położonej w m. Cierpice, obręb ewidencyjny Cierpice, gm. Wielka Nieszawka obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja terenu: lasy, w tym budynki i budowle związane z gospodarką leśną wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) funkcja obiektu - urządzenie wodne,
 - c) rodzaj inwestycji: przebudowa zbiornika retencyjnego do celów przeciwpożarowych na terenie Nadleśnictwa Cierpiszewo,
 - d) powierzchnia: od 900 m² do 1200 m²;
 - e) głębokość od 2,0 m do 2,95 m,
 - f) obowiązują przepisy odrębne.

II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1).
3. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Wielka Nieszawka - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).
5. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
6. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
7. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
8. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).
9. Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
10. Planowana inwestycja będzie przebiegać przez teren Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydmowego na Południe od Torunia – należy stosować przepisy odrębne.

III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.
2. Zaopatrzenie w energię – nie dotyczy.
3. Woda – nie dotyczy.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
5. Źródło ciepła – nie dotyczy.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Obsługa komunikacyjna – nie dotyczy.
8. Gospodarowanie odpadami – nie dotyczy.

IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
 - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolizja bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
 - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).
4. Zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na działce wód opadowych lub roztopowych oraz odprowadzania wód i wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie – zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
5. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem - zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Nie dotyczy.

UZASADNIENIE

W dniu 27 września 2024 r. (data wpływu) **Nadleśnictwo Cierpiszewo z siedzibą: ul. Sosnowa 42, 87-165 Cierpice, reprezentowane przez pełnomocnika – Pana Piotra Szeffler Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne MELBUD s.c. z siedzibą: ul. Tramwajowa 12, 87-100 Toruń**, wystąpiło do Wójta Gminy Wielka Nieszawka o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie zbiornika retencyjnego do celów przeciwpożarowych na terenie Nadleśnictwa Cierpiszewo – realizacja inwestycji na części działki ewid. nr 2048/6 położonej w m. Cierpice, obręb ewidencyjny Cierpice, gm. Wielka Nieszawka. Wniosek uzupełniono w dniu 1 października 2024 r. (data wpływu).

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Toruniu, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka uchwalonego uchwałą Nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000 r. Wójt stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest w/w działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 1130) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 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,
 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), 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.

Odstąpienie od spełnienia pkt 1 i 2 cytowanego wyżej art. 61 ust. 1 możliwe jest m.in. w przypadku urządzeń wodnych (art. 61 ust.3 pkt 4 ww. ustawy).

Projekt decyzji uzgodniono z:

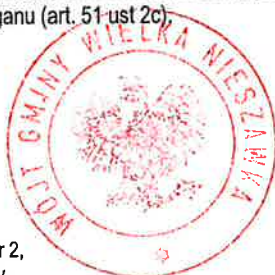
- a) z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Toruniu w sprawach ochrony gruntów leśnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- b) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu).

Decyzja niniejsza 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 otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Pouczenie

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Wielka Nieszawka w terminie 14 dni od daty doręczenia.
- 2) Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- 3) 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. Wobec powyższego zrzeczenie się przez stronę postępowania prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia takiej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 4) Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda (art. 51 ust 2a). Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e). Do ww. terminu 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 (art. 51-ust 2c).



WOJTA
K. Reich
Katarzyna Reich

(pieczęć imienna i podpis osoby
upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. część graficzna – załącznik nr 1,
2. wyniki analizy – część tekstowa - załącznik nr 2,
– część graficzna – nie dotyczy.

Otrzymują:

1. wnioskodawca;
2. strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem
Urzędu Gminy w Wielkiej Nieszawce;
3. a/a.

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 1/25

Wójt Gminy Wielka Nieszawka
z dnia 23.01.2025 r. RPG.6730.11.2024

wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
– obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją

CZĘŚĆ TEKSTOWA

DOTYCZY: przebudowie zbiornika retencyjnego do celów przeciwpożarowych na terenie Nadleśnictwa Cierpiszewo – realizacja inwestycji na części działki ewid. nr 2048/6 położonej w m. Cierpice, obręb ewidencyjny Cierpice, gm. Wielka Nieszawka.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Toruniu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka uchwalone uchwałą Nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000 r.;
- mapę zasadniczą w skali 1:1000.

Zgodnie z ww. ustawą oraz ww. Rozporządzeniem w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy w części graficznej decyzji (załącznik nr 1) wykorzystano kopię mapy w skali 1:1000 przyjętą do Państwowego Zasobu Geodezyjnego (opieczetowany oryginalny egzemplarz mapy znajduje się w aktach sprawy), oraz zastosowano czytelną grafikę zapewniającą możliwość wykonywania kopii, z wykorzystaniem podstawowych jednobarwnych oznaczeń graficznych dotyczących granic i linii regulacyjnych.

Obszar objęty analizą:

- Wnioskowana inwestycja nie wymaga spełnienia warunku art. 61. ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a dotyczącego m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, bowiem inwestycja stanowi „urządzenie wodne”, dla którego nie ma potrzeby analizowania spełnienia warunku z art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 - zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W związku z powyższym wyniki analizy nie posiadają części graficznej, bowiem nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszaru analizowanego wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją.

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

1. *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:*
NIE DOTYCZY – zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do urządzeń wodnych.
2. *dostęp do drogi publicznej:*
NIE DOTYCZY – zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do urządzeń wodnych.
3. *uzbrojenie terenu - istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji – warunek spełniony:*
 - energia elektryczna – nie dotyczy;

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

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

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Toruniu wnioskowaną działkę stanowią lasy Ls o łącznej powierzchni 11,4213 ha – warunek spełniony, realizacja inwestycji nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.) „lasem jest również grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne”.

Należy wskazać, iż ustawodawca przewidział ustalenie warunków zabudowy dla części działki wprowadzając do wniosku o ustalenie warunków zabudowy pozycję 7.2. dotyczącą sposobu wyznaczenia terenu inwestycji. (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. z 2024 r. poz. 351).

Łączna powierzchnia terenu podlegającego przekształceniu (obszar w liniach rozgraniczających teren inwestycji) – do 1600 m².

5. zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony.

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

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

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

W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
- Wnioskowany teren położona jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydmowego na Południe od Torunia - należy zachować przepisy odrębne.
- Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, o ochronie gruntów rolnych, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 5a, 7, 9, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16.
- Projekt decyzji wymaga uzgodnień:
 - z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Toruniu sprawach ochrony gruntów leśnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
 - z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy.

6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), 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.
- warunek spełniony.

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006 r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji.

Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Toruniu.

Dla terenu, objętego wnioskiem nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka uchwalonym uchwałą Nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

WÓJT
K. Reich
Katarzyna Streich

