

Radomin, dnia 09.05.2024 r.

RGIZ.6730.2.10.2024.JD

DECYZJA Nr 2/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- 1) **art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z **art. 4 ust. 2 pkt 2** tejże ustawy oraz:
 - 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* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.);
 - 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. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589);
 - rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399);
- 2) **art. 104 § 1 i 2** ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r., poz. 572),
- 3) **art. 39 ust. 1** ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 609),

po uzgodnieniu na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z:

1. *Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Toruniu* w zakresie melioracji wodnych,
2. *Starostą Golubsko - Dobrzyńskim*, w zakresie ochrony gruntów rolnych.
3. *Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy* w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody
4. właściwym organem *Państwowej Inspekcji Sanitarnej* pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
5. *Kujawsko-Pomorskim Konserwatorem Zabytków* w zakresie ochrony zabytków.

6. *Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu w zakresie ochrony gruntów leśnych*

USTALAM

na rzecz *Ośrodka Chopinowskiego w Szafarni*, Szafarnia 1, 87 - 404 Radomin, reprezentowanego przez Dyrektora Panią *Agnieszkę Brzezińską*
warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania części działki
o nr ewid. gruntu 106/10 obr. Szafarnia

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj zabudowy: obiekt infrastruktury technicznej.

2. Funkcja zabudowy: Zamierzenie obejmuje budowę instalacji kanalizacji sanitarnej z biologiczną oczyszczalnią ścieków do 5m³/d na terenie części działki nr 106/10. Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 5 (oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5m³ na dobę) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz w/w przepisu nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych sytuowanych na obszarach *objętych formami ochrony przyrody*, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3;4;6;9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* tj.: w parkach krajobrazowych, obszarach chronionego krajobrazu, pomników przyrody i zespołów przyrodniczo – krajobrazowego ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

3. Warunki i szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych:

3.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art.5 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.), zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), w szczególności:

- obiekty budowlane i urządzenia techniczne należy sytuować zgodnie z wymogami ww. rozporządzenia w stosunku do granic działki;
- należy zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z ww. rozporządzenia;

3.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- z uwagi na charakter zamierzenia, nie wyznacza się linii zabudowy;
- podziemne obiekty infrastruktury technicznej nie wpływają na ład przestrzenny.

3.3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

Obiekt budowlany należy projektować i realizować zapewniając bezpieczeństwo pożarowe, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska uwzględniając wymogi:

- rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r., *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2023 r., poz. 297) ;
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz. U. z 2023 r., poz. 822).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w zakresie określonym w art. 74-75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r., poz. 54), w szczególności:

- w trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu tzn. zająć wyłącznie teren niezbędny dla wykonywanych robót budowlanych;
- należy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych oraz zieleni;
- usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić wyłącznie w przypadkach koniecznych, po uzyskaniu zezwolenia wydanego zgodnie z art. 83 i art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.). W toku prowadzonego postępowania Regionalny Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w piśmie z dnia 16 kwietnia 2024 r., nr WST.612.2.929.2024.RM wskazał, iż na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są pomniki przyrody (grupa drzew) ustanowione Rozporządzeniem Nr 40/93 Wojewody Toruńskiego z dnia 27 grudnia 1993 r., *w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz wykreślenia z Wojewódzkiego Rejestru Tworów Przyrody nieistniejących pomników przyrody* (Dz. U. Woj. Toruńskiego z 1994 r., poz. 1 z dnia 17 stycznia 1994 r.)

Z odpadami powstałymi w trakcie budowy i eksploatacji obiektu budowlanego należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.), w szczególności:

- odpady należy magazynować zgodnie z wymogami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi z zachowaniem terminów określonych ww. ustawie;
- odpady, w tym odpady niebezpieczne, należy przekazywać podmiotom spełniającym wymogi określone ww. ustawie.

3.4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym niniejszą decyzją występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków. Zespół pałacowy z poł. XIX w., nr rej.: A/433/141 z 30.01.1960. Zgodnie z art. 31 ust. 1a z dnia 23 lipca 2013 r. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:

- *roboty budowlane* przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo
- *roboty ziemne* lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. W celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych oraz pozwolenia na realizację robót budowlanych należy wystąpić z wnioskiem od wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jeśli w trakcie robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Radomin, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot

i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

3.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Dostęp do drogi – bezpośredni, istniejącym zjazdem.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 (teren ma dostęp do drogi publicznej) nie stosuje się do *urządzeń infrastruktury technicznej*. W tym miejscu należy wyjaśnić, iż kwestia dostępu do drogi publicznej wygląda inaczej na etapie uzyskiwania decyzji ustalającej warunki zabudowy, a inaczej przy zatwierdzaniu projektu budowlanego i udzielaniu pozwolenia na budowę. Co do zasady przyjmuje się, że w pierwszym z tych postępowań wystarczające jest wykazanie potencjalnego dostępu do drogi publicznej. Tym samym za wystarczające do przyjęcia, że działka ma dostęp do drogi publicznej, należy uznać sam fakt położenia nieruchomości przy drodze.

- b) Zaopatrzenia w wodę i ciepło - nie dotyczy ;

- c) Zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci;

- d) Zagospodarowanie ścieków - co do zasady *przydomowa oczyszczalnia ścieków* służy do oczyszczania i odprowadzania ścieków powstających na terenie własnego gospodarstwa domowego. Taki sposób zagospodarowania ścieków stanowi zwykle korzystanie z wód, o którym mowa w art. 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne i które nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*, prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez *zgody wodnoprawnej*, wymaganej zgodnie z art. 394 ust. 1, pkt 13 *Prawa wodnego*. Zgłoszenie takie, składa się we właściwym terytorialnie Nadzorze Wodnym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Poprzez urządzenia wodne rozumie się urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, a zatem urządzenie służące do odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowej powinno być jako takie urządzenie kwalifikowane, z uwagi na fakt, iż służy korzystaniu z wód. Z chwilą wykonania *przydomowej oczyszczalni ścieków* należy **poinformować o tym urząd gminy w Radominie**. Zgodnie z art. 3 ust. 3 pkt 2 u.u.c.p.g. gminy prowadzą, w formie umożliwiającej przekazywanie informacji w postaci elektronicznej, ewidencję *przydomowych oczyszczalni ścieków* w celu kontroli częstotliwości i sposobu pozbywania się komunalnych osadów ściekowych oraz w celu opracowania planu rozwoju sieci kanalizacyjnej.

- e) Wody opadowe czyste należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- f) Odpady należy składować w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych i zapewnić ich odprowadzenie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2024 r., poz. 399)

3.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Prawo do zagospodarowania terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich (art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz § 2 pkt 7 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 2003 r., Nr 164, poz. 1589 ze zm.) w szczególności zamierzenie budowlane:

- nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, a także nie może ograniczyć dostępu do światła dziennego budynkom usytuowanym na działkach sąsiednich;
- nie może być źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas i wibracje oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, dla terenów sąsiednich;
- nie może pozbawić sąsiednie nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- ukształtowanie powierzchni terenu oraz odwodnienie nie może powodować spływu wód opadowych z terenu inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

3.7. Warunki w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) Teren inwestycji może znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej),

a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

b) Wnioskowany pod zabudowę teren znajduje się w obszarze podlegającym ochronie tj., **Dolinie Drwęcy** (PL.ZIPOP.1393.OCHK.39). Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z *Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska* w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny. Formami ochrony przyrody są: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, *obszary chronionego krajobrazu*, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów (art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

c) Wniosek dotyczy terenu inwestycji który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne co oznacza, iż zamierzenie spełnia warunek wskazany w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p

4. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;

Nie dotyczy .

5. Pozostałe warunki:

- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
- Na etapie projektowania i budowy należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1752 ze zm.) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, wobec czego realizacja wnioskowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, bowiem spełnione zostały łącznie warunki określone w jej art. 61 ust. 1

- dla planowanego zamierzenia budowlanego spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.z.p. nie jest wymagane bowiem, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 2 u.p.z.p., przywołanych przepisów nie stosuje się do: *urządzeń infrastruktury technicznej*;
- planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji zamierzenia co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 (u.p.z.p.);
- wniosek dotyczy terenu inwestycji, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 (u.p.z.p.);
- wnioskowany pod zabudowę teren nie jest objęty formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację zamierzenia budowlanego, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 (u.p.z.p.);
- 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 u.p.z.p.,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.) w art. 60 i następnych, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Toruniu w zakresie melioracji wodnych.

Postanowienie znak: GR.ZZI.521.1435.2024 z dnia 03.04.2024 r.

- *Starostą Golubsko - Dobrzyńskim*, w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Postanowienie znak: ROŚ.673.107.2024.BWi z dnia 08.04.2024 r.

- *Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy* w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Uzgodniono na podstawie art. 60 ust. 1a, w związku z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)

- właściwym organem *Państwowej Inspekcji Sanitarnej* pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a i art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

- *Kujawsko-Pomorskim Konserwatorem Zabytków* w zakresie ochrony zabytków.

Postanowienie znak: WUOZ.T.WZN.5151.7.7.2024.ŁG z dnia 02.04.2024 r.

- *Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu* w zakresie ochrony gruntów leśnych.

Postanowienie znak: ZS.224.2.223.2024 z dnia 02.04.2024 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych tam przypadków.

Decyzja uwzględnia żądanie strony toteż nie wymaga innego uzasadnienia.

Decyzja nie określa ostatecznej lokalizacji obiektów budowlanych.

Stosownie do wymogu art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego przed wydaniem niniejszej decyzji pismem z dnia 19.04.2024 r., znak: RGIZ.6730.2.8.2024.JD zawiadomiono strony postępowania o zebraniu wszystkich dowodów i przeprowadzeniu niezbędnych czynności w niniejszej sprawie, pouczając jednocześnie o przysługującym prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania żądań w przedmiotowej sprawie. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne wyjaśnienia ani wnioski mogące mieć wpływ na jej rozstrzygnięcie.

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

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. 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 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 jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. 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.
8. 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, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1986) wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
 - 21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 mkw, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
 - 90 dni- dla pozostałych inwestycji.
10. Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego 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 nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki zasila budżet Państwa.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - na kopii mapy w odpowiedniej skali, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pomniejszonej do wydruku, w czytelnej technice umożliwiającej kopiowanie (zgodnie z § 9 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 ze zm.)
- 2) załącznik nr 2 – analiza z załącznikiem graficznym .

ADNOTACJA O PŁACIE SKARBOWEJ

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł na podstawie cz. I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Wójt
inż. Piotr Wolski
(Wójt Gminy Radomin)

Otrzymują:

1. Ośrodek Chopinowski w Szafarni, z siedzibą w Szafarnia 1, 87-404 Radomin
2. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy.
3. A/a

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2023 r., poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy

* *Niepotrzebne skreślić.

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Wzrost / a i Sprawdził/a
90

Wójt Gminy Radomin
pow. Goluń-Dobrzyn
oj. kujawsko-pomorskie

Wójt
mgr. Piotr Wolski

●—⊖ Linie rozgraniczające teren inwestycji

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI-
Politechnika Wrocław, Wydział Architektury; uprawniony do sporządzania projektów
decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i
zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.
2023r., poz. 977 ze zm.).

WYNIKI ANALIZY.

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 53 ust. 3

Zamierzenie obejmuje budowę instalacji kanalizacji sanitarnej z biologiczną oczyszczalnią ścieków do 5m³/d na terenie części działki nr 106/10.

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 u.p.z.p.

1.1 Wyniki analizy w zakresie (art. 61 ust 1 pkt 1 u.p.z.p) *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;*

- dla planowanego zamierzenia budowlanego spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. nie jest wymagane bowiem, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 2 u.p.z.p., przywołanych przepisów nie stosuje się do: urządzeń infrastruktury technicznej;

1.2 Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p)

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dostęp ten musi być faktyczny i prawny.

- dla planowanego zamierzenia budowlanego spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.z.p. nie jest wymagane bowiem, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 2 u.p.z.p., przywołanych przepisów nie stosuje się do: urządzeń infrastruktury technicznej;

1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.z.p)

Zgodnie z ww. przepisem, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczający uzbrojenie dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 (u.p.z.p.)

1.4. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p) :

Zgodnie z ww przepisem teren, wnioskowany pod zabudowę, nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskana przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 u.p.z.p.:

- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 (u.p.z.p.);

1.5. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.):

Zgodnie z ww. przepisem decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi Wnioskowany pod zabudowę teren nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych tzn. nie jest położony w granicach :

a) Teren inwestycji może znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

b) Wnioskowany pod zabudowę teren znajduje się w obszarze podlegającym ochronie tj., **Dolinie Drwęcy** (PL.ZIPOP.1393.OCHK.39). Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z *Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska* w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny. Formami ochrony przyrody są: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, *obszary chronionego krajobrazu*, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów (art.6 ust. 1 ustawy o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

c) Na terenie inwestycji występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków tj., zespół pałacowy z poł. XIX w., nr rej.: A/433/141 z 30.01.1960.

1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.) 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 2023 r., poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 u.p.z.p.,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z uwagi na fakt, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest dopiero po uzyskaniu uzgodnienia właściwego organu pomocniczego, ostateczne ustalenie zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi zostanie potwierdzone w ramach wydanego uzgodnienia. Brak wymogu istnienia *kontynuacji funkcji* w przypadku określonym w art. 61 ust. 4 u.p.z.p. oznacza, również brak obowiązku sporządzenia w części graficznej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizę sporządził:

mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)