

Radomin, dnia 09.01.2025 r.

RGIZ.6730.68.5.2024.2025.JD

**DECYZJA Nr 68/2024
o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

1. **art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i 4 oraz art. 64 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z **art. 4 ust. 2 pkt 2** tejże ustawy oraz:
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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);
 - 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);
1. **art. 104 § 1 i 2** ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U z 2024 r., poz. 572),
2. **art. 39 ust. 1** ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.),

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

- Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Toruniu w zakresie melioracji wodnych.
- Starostą Golubsko - Dobrzyńskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych.
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

USTALAM

na rzecz Pana *Tomasza Balińskiego*, zam. Wilczewko 9, 87-404 Radomin
warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania części działki
o nr ewid. gruntu 72/1 obr. Wilczewko

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

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Funkcja zabudowy:

Zamierzenie budowlane obejmuje *rozbudowę budynku inwentarskiego wraz z modernizacją* na terenie części działki nr 72/1 obr. Wilczewko

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:

Prace budowlane należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art. 5 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), oraz zgodnie z wymogami 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) w szczególności:

- Zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej;
- Inwestycja będzie realizowana przez rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni (ok. 32ha) tj., większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie wynoszącej 8,33ha, w związku z powyższym zgodnie z **art. 61 ust. 4** u.p.z.p. inwestycja nie wymaga *potwierdzenia kontynuacji funkcji*, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

3.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Z uwagi na znaczne oddalenie terenu inwestycji od drogi nie wyznacza się linii zabudowy;
- Maksymalna intensywność zabudowy ¹ 0,5;
- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5 - 0,01;
- Udział powierzchni (nowej) zabudowy maksymalnie do 850m²;

¹Wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się według wzoru: $I = P_c / P_t$

gdzie: I wskaźnik intensywności zabudowy, P_c powierzchnia całkowita budynku rozumiana jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku, P_t powierzchnia działki /terenu budowlanego

- Ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji w dostosowaniu do planowanej funkcji obiektu należy ustalić w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę (lub przyjęcia zgłoszenia) przy założeniu, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni *terenu* objętego decyzją;
- Szerokość elewacji frontowej 22m +/- 20%
- Wysokość zabudowy do 10 m;
- Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych): dach jednospadowy lub symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, sytuowany w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm). Wnioskodawca załączył prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach **nr RGIZ.6220.4.11.2024.JD** z dnia 06.09.2024 r., określającej warunki realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 72 ust. 3 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) decyzja środowiskowa zachowuje ważność przez okres 6 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Zgodnie z ustaleniami w/w decyzji, dopuszczalna obsada dla całego gospodarstwa może wynieść **nie więcej niż 100,65 DJP**.

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 ze zm.), 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 2024 r. poz. 1478).

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 nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie 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 2024 r., poz. 1292).

3.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) *Dostęp do drogi* – istniejący, bez zmian.
- b) Inwestycja winna spełnić wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) tzn.:
 - *zaopatrzenie w wodę* – istniejące, z sieci wodociągowej;
 - *zaopatrzenie w energię elektryczną* – istniejące, z sieci elektroenergetycznej;
 - *zaopatrzenie w ciepło* – nie dotyczy;

- *ścieki bytowe* - nie dotyczy;
- *ścieki pozostałe* - należy magazynować poprzez płytę obornikową i szczelny wybieralny zbiornik. Stosowanie *gnojowicy* w celach nawożenia powinno być prowadzone zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie "Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu", w tym **do zachowania wskazanych terminów nawożenia** uzależnionych od rodzaju stosowanego nawozu i charakteru uprawy, a także uwzględnienia przy prowadzeniu działań nachylenia terenu, lokalizacji pól uprawnych w stosunku wód powierzchniowych.
- *wody opadowe czyste* należy gromadzić w zbiornikach lub urządzeniach bioretencji i wykorzystać do nawadniania terenów biologicznie czynnych na własnej nieruchomości, lub odprowadzać na własny teren nieutwardzony;
- *odpady* należy składować w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych na terenie inwestycji oraz 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. z 2024 r. poz. 399 ze zm.).

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 2024 r., poz. 1130), o którym mowa w **art. 5 ust. 1 pkt 9** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz **§ 2 pkt 7** 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) 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) Zgodnie z art. 4 pkt 31 *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r., poz. 82), pod pojęciem *zabudowy zagrodowej* rozumie się budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. Skoro, Wnioskodawca planuje realizację inwestycji tj., *rozbudowę budynków inwentarskich* należy uznać, iż warunek ten został spełniony. W związku z realizowaniem (przez rolnika) robót budowlanych w ramach zabudowy zagrodowej (zgodnie z pkt 7.11 wniosku), nie dojdzie do innego wykorzystania gruntu niż obecnie – grunty pozostaną w rolniczym użytkowaniu co oznacza, że zamierzenie spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 (u.p.z.p.);

b) 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.

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 r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.) 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 2024 r., poz. 1151 ze zm.) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

UZASADNIENIE

Teren inwestycji położony jest na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 (z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86) 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:

- 1) Tut. Organ pod pojęciem zabudowy zagrodowej rozumie budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia **służące wyłącznie produkcji rolniczej** oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. Zabudowa zagrodowa musi obejmować budynek mieszkalny, bez którego nie mogą funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem inne budowle rolnicze. Poszczególne budynki, budowle i urządzenia mogą być położone w oddaleniu od centralnego punktu zagrody. Istotne jest jednak to, aby były one funkcjonalne i organizacyjnie powiązane z gospodarstwem rolnym, którego elementem jest zagroda (siedlisko).

Teren inwestycji w części jest zabudowany zabudową zagrodową (tj., budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi), w ramach zaplanowanych prac dojdzie do rozbudowy siedliska. Inwestycja będzie realizowana przez rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni ok. 32ha tj., większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie wynoszącej 8,33ha, w związku z powyższym zgodnie z **art. 61 ust. 4** u.p.z.p. inwestycja nie wymaga *potwierdzenia kontynuacji funkcji*, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

- 2) teren inwestycji posiada dostęp do drogi co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

- 3) realizacja zamierzenie nie wymaga dodatkowego uzbrojenia w dostęp do sieci oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczającego uzbrojenia dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.z.p.
- 4) Teren inwestycji *nie wymaga zgody* na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).
- 5) wnioskowany pod zabudowę teren nie jest objęty formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych, które *wykluczałyby lub ograniczały* realizację zamierzenia budowlanego co oznacza, że spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.
- 6) 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 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. z 2024 r., poz. 1130) w art. 60 i następujących, 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 2a i 6 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.

Uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 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 2024 r., poz. 1130).

- 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 2024 r., poz. 1130).

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

Uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 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 2024 r., poz. 1130).

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

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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 09.12.2024 r., znak: RGIZ.6730.68.4.2024.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.
- 2) załącznik nr 2 – analiza część tekstowa.

ADNOTACJA O OPLACIE SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie cz. I ust. 8 kol. IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.).

Z up. Wójta
mgr Ewa Draweń
SEKRETARZ GMINY

(Wójt Gminy Radomin)

Otrzymują:

1. Pan *Tomasz Baliński*, zam. Wilczewko 9, 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. z 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. z 2024 r., poz. 1130).

Sporządził/a i Sprawdził/a

yo *lu*

STAROSTA
GOLUBSKO-DOBZYŃSKI
PŁO Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń
2024-02-21
2 up. STAROSTY

STAROSTA
GOLUBSKO-DOBZYŃSKI
PŁO Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

Mapa niniejsza nie może
służyć do oprowadzania projektów
indywidualnych bez uprzedniego
sprawdzenia jej aktualności przez
jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

Jakub Malinowski
Referat Pomiarowy i Geodezyjny
Geodezyjny i Katastralny

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 sfera 6 (B3), układ wys.: PL-EVRF2007-14H
obr. Wilczewko 0016: dz. 72/1
Sekcje mapy: 6.192.30.24.1; 6.192.30.19.3; 6.192.30.24.2; 6.192.30.19.4

Województwo kujawsko-pomorskie
Powiat golubsko-dobrzyński
Jednostka ewidencyjna: 040505.2.Radom
Część: 0078
Działka: 72/1

Załącznik nr 1
do decyzji nr RGIZ.6730.68.2024.JD
z dnia 09.01.2024 r.
o warunkach zabudowy

Zamierzenie budowlane obejmuje rozbudowę budynku
inventarskiego wraz z modernizacją na terenie części
działki nr 72/1 obr. Wilczewko

Oznaczenia

●—○ Linie rozgraniczające teren inwestycji

Wójt Gminy Radomín
pow. Golub-Dobrzyń
woj. kujawsko-pomorskie
Z up. Wójta

mgr Ewa Draweł
SEKRETARZ GMINY

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WJ-
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. 2024r. poz.
1130).

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 53 ust. 3

Zamierzenie budowlane obejmuje *rozbudowę budynku inwentarskiego wraz z modernizacją* na terenie części działki nr 72/1 obr. Wilczewko

1. ANALIZA warunków i zasad zagospodarowania oraz 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 o których mowa art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.:

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien znajdować się w obszarze (analizy) w którym znajduje się *co najmniej jedna* działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, 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 formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

- Inwestycja będzie realizowana przez rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie w związku z powyższym zgodnie z **art. 61 ust. 4** u.p.z.p. inwestycja nie wymaga *potwierdzenia kontynuacji funkcji*, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.2. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa 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.

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi, co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.;

1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu o których mowa w 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. Warunek ten uznaje się za spełniony

- Realizacja zamierzenia nie wymaga dodatkowego uzbrojenia w dostęp do sieci oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczającego uzbrojenia 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 o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.:

Teren inwestycji *nie wymaga zgody* na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

1.5. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.:

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.

1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami o których mowa art. 61 ust. 1 pkt 5 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 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.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 2 u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- Nie dotyczy.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p.:

- Nie dotyczy.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 4 u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

- **Warunek spełniony.**

Reasumując, zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze, iż lokalizacja planowanego przedsięwzięcia, wskazuje na konieczność uzyskania odrębnych uzgodnień, ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie prowadzonego postępowania, będzie możliwe po uzyskaniu wymaganych prawem zgód.

Z up. Wójta
mgr Ewa Drawert
SEKRETARZ GMINY

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 2024 r., poz. 1130).