

DECYZJA Nr 34/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 39 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4 pkt 6, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – dalej w skrócie: u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) – dalej w skrócie: k.p.a.

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.09.2023 r. (uzupełnionego w dniu 23.11.2023 r.) Nadleśnictwa Skrwilno, ul. Leśna 5, 87-510 Skrwilno, reprezentowanego przez pełnomocnika p. Monikę Czeladkę, ul. Bukowa 27, 87-100 Toruń, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi w Leśnictwie Kłuśno L12160023 na części działki nr 7194 oraz na części działki nr 125 – obręb Kretki Małe, gm. Osiek

u s t a l a m Nadleśnictwu Skrwilno, ul. Leśna 5, 87-510 Skrwilno reprezentowanemu przez pełnomocnika p. Monikę Czeladkę, ul. Bukowa 27, 87-100 Toruń w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie wewnętrznej drogi leśnej na części działki nr 7194 oraz na części działki nr 125 – obręb Kretki Małe, gm. Osiek, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji: budowa obiektu infrastruktury technicznej – drogi wewnętrznej przeznaczonej na cele gospodarki leśnej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa wewnętrznej drogi leśnej na długości ok. 600 m, składającej się ze ścieżki pieszo-rowerowej, obustronnych poboczy, mijanek i zjazdów do dróg bocznych; nawierzchnia ścieżki i mijanek z masy bitumicznej, zaś poboczy z kruszywa kamiennego,
 - powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji – 6500÷7100 m²,
 - powierzchnia terenu inwestycji – ok. 7000 m²,
 - przy projektowaniu i budowie drogi stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - przed rozpoczęciem prac budowlanych uzyskać zezwolenie zarządcy drogi powiatowej nr 2202C na prowadzenie robót w pasie drogowym,
 - przebudowę zjazdu z projektowanej drogi leśnej na drogę powiatową nr 2202C zaprojektować i wykonać z odpowiednim wyokrągleniem łuku drogi leśnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi powiatowej,
 - inwestycja winna spełniać przepisy określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) i w aktach wykonawczych do ustawy oraz odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych zawartych m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) – odnośnie włączenia projektowanej drogi do drogi publicznej,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 i z 2023 r. poz. 1724) nie wymagała (przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy) wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych wg zasad określonych przez Radę Gminy Osiek,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przestrzegać warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- połączenie nowej wewnętrznej drogi leśnej z istniejącą publiczną drogą gminną wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi leśnej na własny nieutwardzony teren inwestycji,

d) ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- uzyskać tytuł prawny do dysponowania nieruchomością (nr ewidencyjny działki: 125) na cele budowlane,
- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, środków łączności i kanalizacji sanitarnej (sieć energii cieplnej nie występuje), przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- chronić uzasadnione interesy dysponentów działek sąsiednich przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie uwzględniając przepisy szczególne dotyczące tych uciążliwości,
- chronić uzasadnione interesy dysponentów działek sąsiednich przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich; uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 14.09.2023 r. Nadleśnictwo Skrwilno, ul. Leśna 5, 87-510 Skrwilno, reprezentowane przez pełnomocnika p. Monikę Czeladkę, ul. Bukowa 27, 87-100 Toruń wystąpiło z wnioskiem do Wójty Gminy Osiek

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi w Leśnictwie Kłušno L12160023 na części działki nr 7194 oraz na części działki nr 125 – obręb Kretki Małe, gm. Osiek. W dniu 23.11.2023 r. wniosek został uzupełniony poprzez dostarczenie załączników graficznych z granicami terenu objętego planowaną inwestycją.

Dla terenu objętego inwestycją gmina Osiek nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobie do tego uprawnionej. Projekt decyzji przygotował mgr Piotr Morczyński posiadający uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 5 u.p.z.p.

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 u.p.z.p. dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiek, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/152/2018 Rady Gminy Osiek z dnia 14 marca 2018 r., zmienionego uchwałą nr XV/96/2020 Rady Gminy Osiek z dnia 31 marca 2020 r., Wójt Gminy Osiek stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji, która wynikałaby z przepisów odrębnych. Nie ma zatem podstawy do obligatoryjnego zawieszenia postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 u.p.z.p., w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych. Projekt decyzji do uzgodnienia skutecznie dostarczono do Starostwa Powiatowego w Brodnicy w dniu 08-01-2024 r. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia, uznano więc, że uzgodnienie zostało dokonane. Projekt decyzji do uzgodnienia skutecznie dostarczono PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu w dniu 09-01-2024 r. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia, uznano więc, że uzgodnienie zostało dokonane.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p., w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją. Zarząd Dróg Powiatowych w Brodnicy Postanowieniem TN.405-4/24/MK z dnia 10-01-2024 r., uzgodnił projekt niniejszej decyzji.

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

POUCZENIE

W celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć wniosek do Starosty Brodnickiego. Do wniosku należy dołączyć:

- 3 egz. projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci papierowej lub 1 egz. w postaci elektronicznej wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, oraz z kopiami decyzji i zaświadczenia oraz z oświadczeniem, o których mowa w art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków 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 do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej

decyzji. Na decyzję wydaną po terminie, który wynosi 90 dni od daty wpłynięcia wniosku o jej wydanie, przysługuje wnioskodawcy prawo do żądania wymierzenia kary pieniężnej organowi właściwemu do wydania tej decyzji. Do powyższego 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.

Od niniejszej decyzji, na podstawie i na zasadach określonych w rozdziale 10 k.p.a., służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójty Gminy Osiek w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



WÓJTA
mgr Paweł Chady

Załączniki:

- analiza w postaci załącznika tekstowego,
- załącznik graficzny do decyzji w skali 1:500 – 2 arkusze.

Otrzymują:

1. Pani Monika Czeladka, ul. Bukowa 27, 87-100 Toruń – pełnomocnik Nadleśnictwa Skrwilno,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Osiek,
3. Urząd Gminy Osiek - a/a.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje część działki nr 7194 oraz część działki nr 125 – obręb Kretki Małe, gm. Osiek w zakresie warunków wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – dalej w skrócie: u.p.z.p.

Wnioski

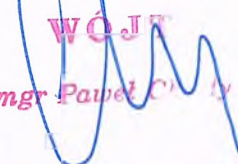
do decyzji o warunkach zabudowy dla części działki nr 7193 oraz części działki nr 125 – obręb Kretki Małe, gm. Osiek na budowę wewnętrznej drogi leśnej.

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 7194 o całkowitej powierzchni 77,1230 ha i część działki ewidencyjnej nr 125 o całkowitej powierzchni 2,7000 ha. Powierzchnia tych części działek objęta inwestycją wynosi ok. 7000 m². Działki są zlokalizowane w obrębie ewidencyjnym Kretki Małe, gm. Osiek.

Na podstawie art. 61 ust. 5a u.p.z.p. przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 2) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), gdyż nadal będzie wykorzystywany na cele gospodarki leśnej,
 - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6a, 6b i 6c u.p.z.p.;
2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4 i 5 u.p.z.p. w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie mają zastosowania. Natomiast ma zastosowanie przepis art. 61 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p.;
3. Działka nr 7194 graniczy od strony północnej z publiczną drogą powiatową nr 2202C. Poza drogą powiatową w analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Według ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Brodnicy nieruchomości objęte wnioskiem są wykorzystywane na cele leśne (dz. nr 7194) i jako droga publiczna (dz. nr 125) oraz stanowią własność Skarbu Państwa (dz. nr: 7194) oraz Powiatu brodnickiego (dz. nr 125).
4. Wnioski do projektu decyzji:
 - 1) utrzymać funkcję gospodarki leśnej dla działki nr 7194 oraz funkcję komunikacji drogowej dla działki nr 125;
 - 2) powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji – 6500÷7100 m²;
 - 3) powierzchnia terenu objętego inwestycją – ok. 7000 m².

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 u.p.z.p. analizę przygotował mgr Piotr Morczyński posiadający uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 5 u.p.z.p.


WCJT
mgr Piotr Morczyński

