

DECYZJA Nr 7/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 – dalej k.p.a.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Radosława Wciseł zam. Suchoręcz 31, 89-240 Kcynia, z dnia 12 listopada 2024 r. (data wpływu: 12 listopada 2024 r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA
Pana Radosława Wciseł
zam. Suchoręcz 31, 89-240 Kcynia,

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie budynków inwentarskich (obory), w ramach zabudowy zagrodowej, na terenie części działek nr 36/3 i 37/1, obręb Suchoręcz, gm. Kcynia.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę budynków inwentarskich (obory), w ramach zabudowy zagrodowej:
 - a) wysokość budynków po zrealizowaniu planowanej inwestycji w przedziale od 8 m do 15 m,
 - b) rozbudowa budynków jednokondygnacyjna,
 - c) szerokość elewacji frontowej planowanej rozbudowy w przedziale od 65 m do 80 m,
 - d) geometria dachu planowanej rozbudowy:
 - dach dwuspadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 25°,
- 2) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu 20%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy do 0,4;
- 4) intensywność zabudowy nadziemnej od 0,05 do 0,2;
- 5) obsada zwierząt w nowo projektowanej rozbudowie – do 136 DJP;
- 6) minimum 70% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej;
- 7) należy zachować wymagane prawem odległości od istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 8) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji;
- 9) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie wyznacza się.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) i znajduje się w katalogu zawartym 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.). Inwestor uzyskał Decyzję Nr 8/2024 Burmistrza Kcyni o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, z dnia 4 listopada 2024 r., znak: RR.6220.4.2023, orzekającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie istniejącej obory na terenie obejmującym działki nr ew. 36/3 i 37/1 obręb geodezyjny Suchoręcz, gmina Kcynia”.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) sposób odprowadzania ścieków pozostałych – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce;
- 5) sposób gospodarowania odpadami – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2024 r. poz. 399);
- 6) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 7) dostęp do drogi publicznej – działka posiada dostęp do publicznej drogi gminnej (dz. nr ewid. 28);

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: należy spełnić wymagania określone w § 13 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 ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - a) stosownie do art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93 poz. 623 ze zm.);

- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845),
 - b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.),
 - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- 1) teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- 2) teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- 1) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle nad Notecią nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 2) Starosta Nakielski nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 3) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie melioracji wodnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 4) Burmistrz Kcyni, jako zarządca drogi gminnej – działki nr 28, obręb Suchoręcz, dokonał wewnętrznego uzgodnienia w formie notatki z dnia 10 grudnia 2024 r., w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p., w związku z art. 53 ust. 5 ww. ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ, będący jednocześnie zarządcą drogi, nie stosuje się trybu określonego w art. 106 k.p.a.;
- 5) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 – załącznik nr 1, stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 12 listopada 2024 r. (data wpływu: 12 listopada 2024 r.) Pan Radosław Wcisiel wystąpił do Burmistrza Kcyni z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie budynków inwentarskich (obory), w ramach zabudowy zagrodowej, na terenie części działek nr 36/3 i 37/1, obręb Suchoręcz, gm. Kcynia.

Inwestor przedłożył jako załącznik do wniosku Decyzję Nr 8/2024 Burmistrza Kcyni o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, z dnia 4 listopada 2024 r., znak: RR.6220.4.2023, orzekającą środowiskowe uwarunkowania oraz określającą warunki realizacji dla przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie istniejącej obory na terenie obejmującym działki nr ew. 36/3 i 37/1 obręb geodezyjny Suchoręcz, gmina Kcynia”.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. Organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 teŝ ustawy wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. w dniu 15 listopada 2024 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz przysługujących im uprawnieniach.

W oparciu o art. 60 ust. 4 u.p.z.p. sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przygotował mgr inŝ. arch. Paweł Łukowicz, posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1515, nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kcynia, przyjętego w formie ujednoczonej Uchwałą Nr LXXVI/555/2024 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 24 kwietnia 2024 r. Burmistrz Kcyni stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 u.p.z.p., a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, sprawdzono wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono takŝe, że obszar planowanej inwestycji nie leŝy na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 u.p.z.p. Zgodnie z powyższym nie sã wiêc wymagane uzgodnienia z wojewodã, marszałkiem województwa oraz starostã.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały z art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ I instancji stwierdził co następuje:

- zgodnie z załączoną do akt sprawy mapã zasadniczą na terenie analizowanym występuje co najmniej jedna działka dostępnã z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej 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,
- teren inwestycji posiada dostę do drogi publicznej,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodã uzyskanã przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- ŝaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszã decyzją,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - o 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 2024 r. poz. 555 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - o strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociãgu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - o strefy bezpieczeñstwa wyznaczonej po obu stronach rurociãgu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 u.p.z.p. pismem z dnia 10 grudnia 2024 r. wystãpiono do organów w³asciwych w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie budynków inwentarskich (obory), w ramach zabudowy zagrodowej, na terenie części działek nr 36/3 i 37/1, obręb Suchoręcz, gm. Kcynia.

Pañstwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle nad Noteciã nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji pod wzglêdem wymagań higienicznych i zdrowotnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystãpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Starosta Nakielski nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystãpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie melioracji wodnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystãpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Burmistrz Kcyni, jako zarządca drogi gminnej – działki nr 28, obręb Suchoręcz, dokonał wewnêtrznego uzgodnienia w formie notatki z dnia 10 grudnia 2024 r., w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p., w zwiãzku z art. 53 ust. 5 ww. ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ, będcy jednoczeñnie

zarządcą drogi, nie stosuje się trybu określonego w art. 106 k.p.a.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

W myśl art. 10 § 1, art. 73 § 1 i art. 77 k.p.a. pismem z dnia 31 grudnia 2024 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Zadna ze stron postępowania nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja 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 o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Kcyni w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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. 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 czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji przed upływem 90 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d u.p.z.p. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.



Z op. BURMISTRZA
Aleksandra Dzieciolowska
Aleksandra Dzieciolowska
Kierownik Referatu
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:500,

Nr 2 Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - część tekstowa

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
Radosław Wcisiel
Suchoręcz 31
89-240 Kcynia
2. Aa **
(decyzja z załącznikami)

Do wiadomości:

1. Strony postępowania:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4)
 - 5)

Sprawę prowadzi: Aleksandra Stachowiak
E-mail: aleksandra.stachowiak@kcynia.pl
tel. (52) 589-37-20 wew. 4

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Decyzji Nr 7/2025 Burmistrza Kcyni
o warunkach zabudowy z dnia 14 stycznia 2025 r., znak RI.6730.114.2024.AS,

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Tutejszy organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu działek nr 36/3 i 37/1, obręb Suchoręcz, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.– dalej: u.p.z.p.), oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 2-6 cytowanej wyżej ustawy.

Z uwagi na to, że projektowana zabudowa związana jest z gospodarstwem rolnym przekraczającym średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Kcynia, nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p. W związku z powyższym brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

2. Stan prawny

Właściciele wnioskowanej nieruchomości oraz będących stronami niniejszego postępowania, na terenie gminy Kcynia, organ ustalił na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, udostępnianej gminie przez Starostwo Powiatowe w Nakle.

3. Stan faktyczny

Według art. 61 ust. 1 punkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

I. art. 61 ust. 1 punkt 2

- a) **dostęp do drogi publicznej** – teren posiada dostęp do publicznej drogi gminnej (dz. nr ewid. 28);
- b) **wymagana ilość miejsc parkingowych** – nie wyznacza się.

II. art. 61 ust. 1 punkt 3

a) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- sposób zaopatrzenia w:
 - energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego,
 - wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego,
 - sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
 - sposób odprowadzania ścieków pozostałych – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce;
 - sposób gospodarowania odpadami - należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2024 r. poz. 399),
 - sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

III. art. 61 ust. 1 punkt 4

a) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. spełnia wymogi realizacji obiektów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

IV. art. 61 ust. 1 punkt 5


a) zgodność z przepisami odrębnymi:

żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. W związku z powyższym żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

V. art. 61 ust. 1 punkt 6

a) 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 2024 r. poz. 1199), 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,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z up. BURMISTRZA

Aleksandra Dzięciołowska
Kierownik Referatu
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej