



**Burmistrz
Trzcianki**

Sygn. akt: RPN.6730.163.2024

Trzcianka, 25 marca 2025 r.

00160v
2025-04-11

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1-5, 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.), po rozpatrzeniu wniosku:

Fundacji Bukowa z siedzibą w Toruniu
z dnia 18.10.2024 r.

dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
w obrębie geodezyjnym Trzcianka, na działce o nr. ewid.: 3208/114**

na podstawie:

art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

U S T A L A M

następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu oraz lokalizacja inwestycji:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, na działce o nr. ewid.: 3208/114.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, oznaczoną na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- wysokość budynku: do 10,0 m,
- geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia min. 35°. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku pod warunkiem, że minimum 2/3 powierzchni dachu stanowić będzie dach dwuspadowy,
- szerokość elewacji frontowej: od 8 m do 15 m,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 35%,
- powierzchnia nieprzekształcona biologicznie min. 40%,
- powierzchnia przeznaczona do przekształcenia max. 400 m²,
- należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, tj. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem 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.),
- w trakcie realizacji oraz funkcjonowania planowanej inwestycji należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, które pozwolą zachować właściwe parametry fizyko – chemiczne wód podziemnych, gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej.

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

nie dotyczy.

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

- inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd,
- zasilanie w energię: z systemu elektroenergetycznego na warunkach dostawcy,
- zaopatrzenie w wodę: do czasu budowy sieci wodociągowej ze studni do poboru wody, wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków bytowych: do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego, wykonanego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: powierzchniowo na własny teren nieutwardzony,
- gromadzenie i usuwanie odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- należy projektować zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

- na podstawie art. 61 § 4 Kpa (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zawiadomiono strony o planowanej inwestycji. Strony nie wniosły zastrzeżeń,
- zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Jeżeli decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ww. ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustalenie warunków zabudowy.

UZASADNIENIE

Dnia 18.10.2024 r. Fundacja Bukowa z siedzibą w Toruniu zwróciła się do Burmistrza Trzcianki o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, na działce o nr. ewid.: 3208/114. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Burmistrz Trzcianki, o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy ww. inwestycji, zawiadomił strony tego postępowania. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Sylwia Kęcińska, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP – 0815, wpisana do Centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (e-CRUB).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia wymagało uzgodnienia projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a, 5, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przeprowadzenia analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w myśl art. 53 ust. 3 ww. ustawy oraz zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Wobec powyższego, po rozpatrzeniu wniosku, przeprowadzeniu analizy obszaru inwestycji i zgromadzonych dokumentów oraz po uzyskaniu wymaganych, przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozytywnych uzgodnień, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za pośrednictwem Burmistrza Trzcianki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem 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.



z up. BURMISTRZA
mgr Marcin Buśka
Kierownik Referatu Planowania
i Gospodarki Nieruchomościami

Strony postępowania:

1. Fundacja Bukowa, ul. Bukowa 27, 87-100 Toruń.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika.
3. Aa.

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI

PL. 26.10 7693

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

MAPA ZARADNICZA

02 WIP. 2024

(Data wydania materiału zasobu)

mgr Kamila Szczubielewska-Szymczak

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Działka: 3208/114, 3208/115

Skala 1:500

