

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
NR WZ/15/25**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust. 1, art.61 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 i art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.11.2024 r. (wpływ do tut. Urzędu dnia 20.11.2024 r., ostatecznie uzupełniony dnia 10.12.2024 r.), który złożył Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Solec Kujawski, w imieniu którego występuje pełnomocnik Remigiusz Kocent, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiórce części budynku magazynowo – usługowego, przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 17247/11, położonej w obrębie ewidencyjnym M. Solec Kujawski [Nr 0001],

**USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na **rozbiórce części budynku magazynowo – usługowego, przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 17247/11, położonej w obrębie ewidencyjnym M. Solec Kujawski [Nr 0001].**

ORAZ OKREŚLAM

1. **Rodzaj inwestycji:** rozbiórka części budynku magazynowo – usługowego, przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw.
2. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wskazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami od **A** do **E**.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy: nie ustala się;
 - 2) lokalizację inwestycji – część budynku objętą przebudową i zmianą sposobu użytkowania określono na załączniku graficznym do decyzji;
 - 3) udział powierzchni zabudowy: maks. 17%;
 - 4) intensywność zabudowy: maks. 0,16;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - min. 0,11,
 - maks. 0,16;
 - 6) szerokość elewacji frontowej:
 - min. 10,0 m,
 - maks. 15,0 m;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - min. 3,8 m,
 - maks. 4,8 m;
 - 8) kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych:
 - dach płaski,
 - kierunek głównej kalenicy – nie dotyczy;
 - 9) udział powierzchni biologicznej czynnej: min. 27%;
 - 10) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - 1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.);

- 2) inwestycja nie może zaliczać się do wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

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

- 1) obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej DW 249 (droga nr 80) Czarnowor-
z. Wisła- Solec Kuj.-Droga nr 10) na warunkach zarządcy drogi;
- 2) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi
wojewódzkiej co najmniej 20,0 m w terenie niezabudowanym, zgodnie z art. 43 ust. 1, lp. 3 lit b) tabeli
ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych – w ramach terenu inwestycji należy zapewnić odpowiednią
liczbę miejsc parkingowych zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów,
z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
3;
- 4) dostęp do wody – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze na dotychczasowych zasadach;
- 5) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze
na dotychczasowych zasadach;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji zgodnie
z przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze
na dotychczasowych zasadach;
- 8) dostęp do gazu – z sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze;
- 9) źródło ciepła – projektowane indywidualne źródło ciepła, instalacja pozyskująca energię ciepłą
ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie
gminy.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu na etapie wykonywania i użytkowania nie może
powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem
w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
 - a) przed pozbawieniem i ograniczeniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania
z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła
dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne
i promieniowanie,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 2) decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających
ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także
narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie
dotyczy.

9. Projekt decyzji został uzgodniony:

- 1) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych
do pasa drogowego (*postanowienie z dnia 17.01.2025r., znak: 112.509.14.2025*);
- 2) w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym, konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

**10. W odniesieniu do organów, o których mowa w art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność opiniowania nie zachodziła.**

**11. Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony
na mapie w skali 1:1000**

**12. Załącznikiem do niniejszej decyzji jest załącznik Nr 2 – wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania
terenu (część tekstowa).**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 10.11.2024 r. (wpływ do tut. Urzędu dnia 20.11.2024 r., ostatecznie uzupełniony dnia 10.12.2024 r.) Remigiusz Kocent działający jako pełnomocnik Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Solec Kujawski wystąpił do tut. Urzędu o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 17247/11, położonej w obrębie ewidencyjnym M. Solec Kujawski [Nr 0001].

Z uwagi na niekompletność wniosku, wezwaniem z dnia 02.12.2024 r. o znaku WIPP-BPP.6730.106.2.2024, na wnioskodawcę nałożono obowiązek uzupełnienia go w zakresie:

1. doprecyzowania nazwy inwestycji zgodnej z załączonym pełnomocnictwem (dot. rozbiórki oraz nadbudowy);
2. uzupełnienia danych dotyczących infrastruktury technicznej, tj.: utylizacji ścieków pozostałych (punkt A.1.3.), źródła ciepła (punkt A.1.7.) oraz zaopatrzenia w środki łączności (punkt A.1.9.);
3. skorygowania numeru działki ewidencyjnej, stanowiącej drogę publiczną, z której odbywa się bezpośredni wjazd na teren inwestycji (pkt 8.1.).

Ostatecznie dnia 10.12.2024 r. pełnomocnik uzupełnił wniosek, zgodnie z ww. wezwaniem. Pismem z dnia 12.12.2024 r. o znaku WIPP-BPP.6730.106.3.2024 zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie informując o przysługującym prawie do zapoznania się z wnioskiem i złożenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Strony postępowania w ww. terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Wnioskowana inwestycja dotyczy rozbiórki części budynku magazynowo – usługowego, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw, tj. inwestycji realizowanej na potrzeby gospodarki leśnej, dla której zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, które brzmią następująco:

- 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;”.

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzania części graficznej analizy, o których mowa w § 11 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, brak w konkretnym przypadku wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza brak konieczności wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem nie istnieje również wymóg dołączenia załączników, które zawierają wyniki takiej analizy, wskazanych w § 9 ust. 2 w/w rozporządzenia (Wyrok WSA w Łodzi z 16 lipca 2019 r. sygn. akt II SA/Łd 312/19).

Jednocześnie, na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie procedowania niniejszej decyzji ustalono, że dla wnioskowanej inwestycji spełnione są pozostałe wymogi art. 61 ust. 1, tj.:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 2) teren nie wymaga 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 ustawy;
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z powyższym ustalono, że dla wnioskowanej inwestycji możliwe jest ustalenie warunków zabudowy. Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
4. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
 - c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
5. Termin na wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W obu przypadkach 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. W przypadku nie wydania decyzji w/w terminach, Organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Solca Kujawskiego.
6. Niniejsza decyzja jest dokumentem uprawniającym do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.). Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Solca Kujawskiego w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Od niniejszej decyzji służy także stronom prawo do zrzeczenia się odwołania. 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 (art. 127a Kodeksu Postępowania Administracyjnego). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja niniejsza stała się
ostateczna w dniu... 25.02.2025 ✓

INSPEKTOR
ds. planowania i zagospodarowania
przestrzennego

Handz. Pefusko
mgr Małgorzata Mandziejewska
25.02.2025 ✓



z up. BURMISTRZA
mgr inż. Iwona Konopa
Juampa Konopa
Dyrektor Wydziału Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Solec Kujawski
2. Pełnomocnik: Remigiusz Kocent
3. Starosta Bydgoski (własność: Skarb Państwa)
4. Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego (użytek: dr)
5. a/a (WIPP-BPP.6730.106.2024)

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 2111 ze zm.), w zw. z punktem 8 części I kolumna 4 (zwolnienia) załącznika do ww. ustawy dokonano zwolnienia z opłaty skarbowej, zgodnie z którym zwolnione z opłaty jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Emilia Stachowiak
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Legenda:
Linie rozgraniczające teren inwestycji
Lokalizacja projektowanej przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania
Lokalizacja projektowanej rozbiórki

**Burmistrz
SOLCA KUJAWSKIEGO**

**z up. Burmistrza
mgr inż. Iwona Kowalska**

Iwona Kowalska
**Dyrektor Wydziału Inwestycji
i Planowania Przestrzennego**

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Emilia Stachowiak
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Załącznik nr 1
(załącznik graficzny)**

do decyzji Nr WZ/ 15 /25

z dnia 05 lutego 2025 r.

LEGENDA:

- | | |
|---------|--|
| A B C D | linie rozgraniczające teren inwestycji |
| | lokalizacja projektowanej przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania |
| | lokalizacja projektowanej rozbiórki |

Załącznik Nr 2 – część tekstowa

do decyzji Burmistrza Solca Kujawskiego

o warunkach zabudowy z dnia 05 lutego 2025 r.

Nr WZ/15/25, znak: WIPP-BPP.6730.106.6.2024

WYNIKI ANALIZY CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzonej na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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)

Nazwa inwestycji: rozbiórka części budynku magazynowo – usługowego, przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw.

Lokalizacja inwestycji: części działki o nr ewid. 17247/11, obręb M. Solec Kujawski [Nr 0001].

Obszar analizy:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej nie stosuje się przepisów ust. 1 pkt 1 – 2 ww. ustawy, tj. następujących warunków:

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.

Wnioskowana inwestycja dotyczy rozbiórki części budynku magazynowo – usługowego, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku magazynowo – usługowego na dwie kancelarie leśnictw, tj. inwestycji realizowanej na cele gospodarki leśnej. W związku z tym, dla przedmiotowej inwestycji nie ma dla nie obowiązku analizowania spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z brakiem obowiązku ustalenia sąsiedztwa dla wnioskowanej inwestycji odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzania części graficznej analizy, o której mowa oraz w § 11 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - wnioski z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) **art. 61 ust. 1 pkt 1 - NIE STOSUJE SIĘ:** zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej nie stosuje się przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy;
- 2) **art. 61 ust. 1 pkt 1a – teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy – NIE STOSUJE SIĘ** z uwagi na art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), który wskazuje, że do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia

w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- a) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
 - b) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1;
- 3) **art. 61 ust. 1 pkt 2** – NIE STOSUJE SIĘ: zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej nie stosuje się przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy;
- 4) **art. 61 ust. 1 pkt 3** – istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (teren posiada istniejące przyłącze sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej oraz istnieje możliwość dostawy gazu z sieci gazowej);
- 5) **art. 61 ust. 1 pkt 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 - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana, gdyż teren objęty wnioskiem w ewidencji gruntów figuruje jako inne tereny zabudowane (Bi).
- 6) **art. 61 ust. 1 pkt 5** – ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) **art. 61 ust. 1 pkt 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Ustalenia dotyczące stanu prawnego:

Działka o nr ewid. 17247/11, obręb M. Solec Kujawski [Nr 0001], zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, jest własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Solec Kujawski.

Ustalenia dotyczące stanu faktycznego:

1. teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach:
- a) form ochrony przyrody,
 - b) obszarów objętych ochroną konserwatorską,
 - c) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin, ani w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
-

- e) obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego;
2. teren objęty wnioskiem znajduje się w odległości większej niż:
- a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
 - b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
 - d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
 - e) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm (systemu przesyłowego i dystrybucyjnego),
 - f) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm (systemu przesyłowego i dystrybucyjnego),
 - g) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - h) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - i) 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.

Ustalenia dotyczące wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przeprowadzonej analizy:

1. Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa związana z gospodarką leśną.
2. Informacje dotyczące infrastruktury technicznej:
 - a) dostęp do wody – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze na dotychczasowych zasadach,
 - b) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze na dotychczasowych zasadach,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze na dotychczasowych zasadach,
 - e) dostęp do gazu – z sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze,
 - f) źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła, instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
3. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej DW 249 (droga nr 80) Czarnowo- rz. Wisła- Solec Kuj.- Droga nr 10) na warunkach zarządcy drogi.