

**WÓJT GMINY  
ROGOWO**  
Og.6730.4.2019  
*symbol sprawy*

**DECYZJA Nr 4 /2019  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, 11a, 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 (tj. Dz. U z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 16 stycznia 2019 r. złożonego przez Pana Piotra Kamińskiego, reprezentującego P. W. Invest, ul. Mleczarska 18, 87-500 Rypin, działającego na mocy pełnomocnictwa Pana Tomasza Gnapa Nadleśniczego Nadleśnictwa Skrwilno, ul. Leśna 5 87-510 Skrwilno, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na odbudowie zbiornika retencyjnego w Nadleśnictwie Skrwilno, Leśnictwo Urszulewo, oddz. 39-F w ramach projektu: „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych MRN2 – PoliŚ 2014-20120” na terenie działki nr 3066, obręb Szczerby, gmina Rogowo,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Rypińskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GiK.6123.119.2019.KB z dnia 22.03.2019 r.,
- 2) **Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych** – jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – postanowienie ZS.224.2.43.2019 z dnia 22.03.2019 r.,
- 3) **Zarządcą Dróg Wojewódzkich** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie ZDW.RDW 4.12b.509.29.2019 z dnia 29.03.2019 r.,
- 4) W związku z niezajęciem stanowiska w zakresie melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami przez **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie** w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 14.03.2019 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- 5) W związku z niezajęciem stanowiska przez **Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** – w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (t.j. 19.03.2019 r. – data potwierdzenia odbioru) – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane,

### **u s t a l a m   w a r u n k i   z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na odbudowie zbiornika retencyjnego w Nadleśnictwie Skrwilno, Leśnictwo Urszulewo, oddz. 39-F w ramach projektu: „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych MRN2 – PoliŚ 2014-20120” na terenie działki nr 3066, obręb Szczerby, gmina Rogowo, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: odbudowa zbiornika retencyjnego – urządzenie wodne.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - odbudowa zbiornika retencyjnego o maksymalnej powierzchni – 1200,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna głębokość – 2,0 m,
    - pojemność zbiornika – około 1800,0 m<sup>3</sup>,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
    - linia zabudowy – nie ustala się,
    - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),
    - obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej co najmniej 20,0 m poza terenem zabudowy zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.),
    - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
    - zgodnie z art. 16 pkt. 65 lit. a w związku z art. 394 ust. 1 pkt. 9 Ustawy Prawo Wodne, planowany zbiornik retencyjny o powierzchni 1200,0 m<sup>2</sup> stanowi urządzenie wodne, na którego wykonanie w myśl art. 389 pkt 6 ww. ustawy wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,
    - 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 wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.) należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Rogowo,
  - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
  - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
  - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren rozpatrywanej działki,
  - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
  - obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach tj. istniejącymi zjazdami na drogi wewnętrzne z drogi wojewódzkiej nr 560 (dz. nr 354) w razie potrzeby przebudowanymi na warunkach zarządcy drogi (w formie decyzji wydanej przez ZDW na wniosek strony).
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.),

- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,

- e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górnictwami.

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

### **UZASADNIENIE**

Dnia 16 stycznia 2019 r. Pan Piotr Kamiński, reprezentujący P. W. Invest, ul. Mleczarska 18, 87-500 Rypin, działający na mocy pełnomocnictwa Pana Tomasza Gnapa Nadleśniczego Nadleśnictwa Skrwilno, ul. Leśna 5 87-510 Skrwilno, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Rogowo w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na odbudowie zbiornika retencyjnego w Nadleśnictwie Skrwilno, Leśnictwo Urszulewo, oddz. 39-F w ramach projektu „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych MRN2 – PoliŚ 2014-20120” na terenie działki nr 3066, obręb Szczerby, gmina Rogowo.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

### **POUCZENIE**

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.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, 87-800 Włocławek, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo w terminie 14 dni od dnia 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy.

Otrzymują:

1. Pan Piotr Kamiński, ul. Mleczarska 18, 87-500 Rypin.
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Rogowo.
3. Urząd Gminy Rogowo.

**WÓJT**  
*Zbigniew Zgórzyński*

Do wiadomości:

1. Starosta Rypiński
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
3. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych
4. Zarząd Dróg Wojewódzkich
5. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej  
Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie



ANALIZA  
WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,  
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO  
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ  
INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU  
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

**1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, uchwalonego Uchwałą Nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r., Wójt Gminy Rogowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), z uwagi na to że teren działki objętej inwestycją wykorzystywany jest na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów leśnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z tym, że planowane przedsięwzięcie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.



## 2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 3066 o powierzchni 390,7585 ha, stanowiącej: zabudowane grunty rolne klasy V (pow. 0,5500 ha), lasy (pow. 380,6685 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 0,8500 ha), nieużytki (pow. 3,6500 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 4,0900 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. 0,9500 ha). Działka znajduje się w obrębie Szczerby, gmina Rogowo.

### ANALIZA

#### FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WRAZ Z WYNIKAMI ANALIZY

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

1. W związku z tym, że planowana inwestycja dotyczy odbudowy zbiornika retencyjnego, stanowiącego urządzenie wodne, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268), odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).
2. **Wydanie pozytywnej 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 – zapotrzebowanie na media określono w ust. 2 lit. c decyzji,
  - 2) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
  - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
4. Wyniki analizy:
  - 1) dopuszcza się odbudowę zbiornika retencyjnego o maksymalnej powierzchni – 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna głębokość – 2,0 m,
  - 3) pojemność zbiornika – około 1800,0 m<sup>3</sup>,
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
  - 5) linia zabudowy – nie ustala się,

*Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).*

**WÓJT**  
*mgr inż. Zbigniew Zgórzyński*