

ZP.6730.40.2023.AG

## DECYZJA Nr 119/2024

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572) **rozpatrując wniosek**

z dnia 2 czerwca 2023 r. (data wpływu),  
uzupełniony w dniu 29 maja 2024 r. (data wpływu),  
(po zawieszeniu postępowania w dniu 7 lipca 2023 r. i podjęciu w dniu 10 czerwca 2024 r.)

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ewidencyjnej nr 236/7 położonej w miejscowości Gzin, obręb ewidencyjny Gzin Górny, gm. Dąbrowa Chełmińska,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu

1. ze Starostą Powiatu Bydgoskiego - zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy decyzję uznaje się za uzgodnioną z dniem 31.07.2024 r. - w sprawach ochrony gruntów rolnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
2. z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Toruniu - Postanowienie nr 530/2024 z dnia 19.07.2024 r. znak: ZS.224.2.496.2024 - w sprawach ochrony gruntów leśnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
3. z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu - zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy decyzję uznaje się za uzgodnioną z dniem 31.07.2024 r. - w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
4. z Zarządem Dróg Powiatowych - zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy decyzję uznaje się za uzgodnioną z dniem 31.07.2024 r. - w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy,

### ustalam

### warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ewidencyjnej nr 236/7 położonej w miejscowości Gzin, obręb ewidencyjny Gzin Górny, gm. Dąbrowa Chełmińska, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

#### Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: budowa dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na rysunku wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiącym załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją:
  - a) część tekstowa - **załącznik nr 2**,
  - b) część graficzna - **załącznik nr 3 w skali 1:1000**.

#### I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
  - a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.),
  - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
  - c) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
  - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
  - e) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).
2. Dla wnioskowanej inwestycji **na części działki ewidencyjnej nr 236/7 położonej w miejscowości Gzin, obręb ewidencyjny Gzin Górny, gm. Dąbrowa Chełmińska** obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj inwestycji: budowa dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) obiekty wolnostojące, jednolokalowe, maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z dopuszczeniem garażu zespolonego lub wbudowanego w bryłę budynku oraz podpiwniczenia,
  - d) powierzchnia zabudowy (jednego budynku): od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>,

- e) szerokość elewacji frontowej (jednego budynku): od 10,0 m do 18,0 m, z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi,
  - f) wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki: od 2,5 m do 9,0 m,
  - g) wysokość głównej kalenicy dachu: od 5,0 m do 9,0 m,
  - h) geometria dachów: jedno, dwu lub wielospadowe,
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych: od 1° do 45°, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę,
  - j) położenie głównej kalenicy dachu – w układzie równoległym lub prostokątnym do frontu działki,
  - k) minimum 50% powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (określonymi w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1) pozostawić w formie biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1. Linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, z wyłączeniem:
    - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
    - b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,
    - c) okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
    - d) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
    - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
  4. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego winny odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa za zgodą i na warunkach gestora danej sieci.

## II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1).
3. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Dąbrowa Chełmińska - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).
5. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
6. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
7. Projektowana inwestycja jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
8. Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska – po uzyskaniu opinii organów wymaganych przepisami odrębnymi tj. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowej inwestycji – Decyzja z dnia 05 kwietnia 2024 r. /znak:RGP.6220.5.17.2023/2024.KO/ – należy bezwarunkowo uwzględnić konieczność ochrony wartości przyrodniczych oraz życia i zdrowia ludzkiego (minimalizacja uciążliwości dla terenów sąsiednich) - w fazie realizacji oraz eksploatacji należy stosować zalecenia wynikające z treści ww. decyzji.

### III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, **wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.**
2. Zaopatrzenie w energię – projektowane przyłącza (sieć elektroenergetyczna), na warunkach gestora sieci – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Bydgoszcz.
3. Woda – projektowane przyłącza (sieć wodociągowa) na warunkach gestora sieci – Urząd Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe czasowo opróżniane przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi – po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje wymóg przyłączenia do niej odprowadzenia ścieków na warunkach gestora sieci - Urząd Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.
5. Źródło ciepła – własne, z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii gwarantujących emisję nie przekraczającą norm określonych w przepisach odrębnych.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - a) projektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr 1541C (dz. ewid. nr 247/1 obręb Gzin Górny) – na warunkach jej zarządcy,
  - b) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną - droga wewnętrzna o szerokości minimum 8,0 m, zakończona placem manewrowym w celu umożliwienia wjazdu i wyjazdu samochodom służ porządkowych i ratunkowych,
  - c) w granicach wnioskowanej działki należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych każdego projektowanego budynku mieszkalnego.
8. Gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

### IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
  - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolizja bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
  - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).
4. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego - § 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
5. Zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na działce wód opadowych lub roztopowych oraz odprowadzania wód i wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie – zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).
6. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem - zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

### V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Nie dotyczy.

## UZASADNIENIE

W dniu 2 czerwca 2023 r. (data wpływu) [REDAKOWANE] wystąpił do Wójta Gminy Dąbrowa Chełmińska o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ewidencyjnej nr 236/7 położonej w miejscowości Gzin, obręb ewidencyjny Gzin Górny, gm. Dąbrowa Chełmińska.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W dniu 12.06.2023 r. Pan Bartłomiej Jarosik i Pan Mieczysław Ziomkowski zapoznali się z dokumentami przedmiotowej sprawy.

W dniu 7 lipca 2023 r. Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia przez Inwestora ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W dniu 29 maja 2024 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek o ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Wobec powyższego Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska postanowieniem z dnia 10 czerwca 2024 r. podjął postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ewidencyjnej nr 236/7 obręb ewidencyjny Gzin Górny, gm. Dąbrowa Chełmińska.

Ustawodawca umożliwił ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy pod warunkiem łącznego spełnienia wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotyczących m.in. 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 - tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa” (pkt 1), bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (pkt 2), wystarczającego dla realizacji planowanej inwestycji istniejącego uzbrojenia terenu (pkt 3), zgodności z przepisami odrębnymi (pkt 5) oraz, że 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (6).

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska, uchwalonego uchwałą Nr XXX.256.2017 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 maja 2017 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr LII.472.2022 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 30 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXII.560.2023 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 22 listopada 2023 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Jednocześnie Wójt, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61. ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, itd.

Projekt decyzji uzgodniono:

- ze Starostą Powiatu, z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Toruniu i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu w sprawach ochrony gruntów rolnych, leśnych i melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy (ze względu na położenie w terenach rolnych),
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy (droga powiatowa).

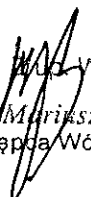
Wójt zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (Art. 10 § 1 K.p.a.).

Stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji. Decyzja niniejsza 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 ustalającą warunki 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 dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

#### Pouczenie

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Dąbrowa Chełmińska w terminie 14 dni od daty doręczenia.
- 2) Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- 3) 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. Wobec powyższego zrzeczenie się przez stronę postępowania prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia takiej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 4) Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda (art. 51 ust 2a). Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśnie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e). Do ww. 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 (art. 51 ust 2c).

  
Wójt  
mgr Mariusz Buliński  
Zastępca Wójta Gminy

Na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm./ nie pobrano opłaty skarbowej.

#### Załączniki:

1. część graficzna – załącznik nr 1,
2. wyniki analizy – część tekstowa - załącznik nr 2,  
- część graficzna - załącznik nr 3.

#### Otrzymują:

1. wnioskodawca,
2. strony wg rozdzielnika Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej,
3. a/a.

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO DECYZJI Nr 119/2024  
z dnia 05.09.2024 r.  
(znak: ZP.6730.40.2023.AG)

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU –  
OBSZARU WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ  
*/część tekstowa/*

**DOTYCZY:** budowa dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki ewidencyjnej nr 236/7 położonej w miejscowości Gzin, obręb ewidencyjny Gzin Górny, gm. Dąbrowa Chełmińska.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- Rozporządzenie 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),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska, uchwalone uchwałą Nr XXX.256.2017 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 maja 2017 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr LII.472.2022 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 30 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXII.560.2023 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 22 listopada 2023 r.;
- Mapę zasadniczą w skali 1:1000.

Zgodnie z ww. ustawą oraz ww. Rozporządzeniem w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy w części graficznej decyzji (załącznik nr 1) oraz wynikach analizy (załącznik nr 3) wykorzystano kopię mapy przyjętą do Państwowego Zasobu Geodezyjnego (opieczetowany oryginalny egzemplarz mapy znajduje się w aktach sprawy), oraz zastosowano czytelną grafikę zapewniającą możliwość wykonywania kopii, z wykorzystaniem podstawowych jednobarwnych oznaczeń graficznych dotyczących granic i linii regulacyjnych.

Obszar objęty analizą:

Wskazano w części graficznej – stanowiącej załącznik nr 3.

Wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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:*

a) **Funkcja terenu**

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz grunty rolne i leśne. Projektowana inwestycja polega na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych i jest kontynuacją istniejącej funkcji terenu.

Zgodnie z przyjętym orzecnictwem obowiązuje zasada, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VIII SA/Wa 446/08).

Funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- b) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.**  
Zgodnie z ww. rozporządzeniami wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu jeżeli wynika to z analizy.  
Przyjęto powierzchnię zabudowy (jednego budynku): od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>.
- c) **Linie zabudowy**  
Zgodnie z ww. rozporządzeniami linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeśli linia zabudowy na działkach sąsiednich tworzy uskok wówczas linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się również inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.  
Zastosowano § 4.4 ww. Rozporządzenia – wyznaczono linię zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych, w zakresie odległości od dróg zgodnie z załącznikiem graficznym.
- d) **Szerokość elewacji frontowej**  
Zgodnie z ww. rozporządzeniami szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.  
Przyjęto szerokość elewacji frontowej (jednego budynku): od 10,0 m do 18,0 m, z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi.
- e) **Wysokość zabudowy:**  
Zgodnie z ww. rozporządzeniami wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.  
Przyjęto:
- wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 2,5 m do 9,0 m,
  - wysokość głównej kalenicy dachu – od 5,0 m do 9,0 m.
- f) **Geometria dachów:**  
Zgodnie z ww. rozporządzeniami geometrię dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.  
Przyjęto dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 1<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z granic działki, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę.

**Wobec powyższego należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja stanowi kontynuację występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – warunek spełniony.**

2. *dostęp do drogi publicznej* – teren posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1541C (dz. ewid. nr 247/1 obręb Gzin Górny) – warunek spełniony.
3. *uzbrojenie terenu* - istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji – warunek spełniony:
- energia elektryczna – projektowane przyłącza (sieć elektroenergetyczna) na warunkach gestora sieci - ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Bydgoszcz;
  - woda pitna – projektowane przyłącza (sieć wodociągowa) na warunkach gestora sieci – Urząd Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej;
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe czasowo opróżniane przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi – po wybudowaniu kanalizacji

sanitarnej obowiązuje wymóg przyłączenia do niej odprowadzenia ścieków na warunkach gestora sieci - Urząd Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej;

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- źródło ciepła – własne, z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii gwarantujących emisję nie przekraczającą norm określonych w przepisach odrębnych;
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – /zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 82) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra. Przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych)/.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy wnioskowana działkę stanowią grunty orne RIVa, RIVb, RV, lasy LsV i LsVI o łącznej powierzchni 3,5680 ha – **warunek spełniony, realizacja inwestycji na części działki przylegającej bezpośrednio do drogi - zgodnie z załącznikiem graficznym, poza gruntami leśnymi podlegającymi ochronie, nie powoduje zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne.**

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego - wyrażonym w wyroku z dnia 23 kwietnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 1693/19, opubl. LEX nr 3038283), za pomocą linii rozgraniczających teren inwestycji możliwe jest wyodrębnienie (wskazanie) konkretnej części działki, na której zamierzenie budowlane może być realizowane bez naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów. Sąd zauważył, że w przypadku mniejszych obszarowo działek ewidencyjnych zazwyczaj linie rozgraniczające teren inwestycji pokrywają się z granicami działki. W przypadku większych działek możliwe jest określenie we wniosku granic terenu przeznaczanego na realizację zamierzenia budowlanego jedynie w części działki, a w konsekwencji wskazanie tego terenu w decyzji o warunkach zabudowy i uwidocznienie tej części działki w załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji o warunkach zabudowy. Zdaniem NSA wyodrębnienie w decyzji o warunkach zabudowy konkretnej części działki jako terenu inwestycji nie może być postrzegane jako próba obejścia obowiązujących przepisów, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Należy wskazać, iż ustawodawca przewidział ustalenie warunków zabudowy dla części działki wprowadzając do wniosku o ustalenie warunków zabudowy pozycję 7.2. dotyczącą sposobu wyznaczenia terenu inwestycji. (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. z 2024 r. poz. 351).

/Decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji, gdyż nie leży to w kompetencji organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy/.

5. zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

#### Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- a) Teren inwestycji spełnia warunek art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 317) w zakresie odległości lokalizowania budynku mieszkalnego od elektrowni wiatrowej.
- b) Projektowana inwestycja jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
- c) Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska – po uzyskaniu opinii organów wymaganych przepisami odrębnymi tj. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowej inwestycji – Decyzja z dnia 05 kwietnia 2024 r. /znak:RGP.6220.5.17.2023/2024.KO/ – należy bezwarunkowo uwzględnić konieczność ochrony wartości przyrodniczych oraz życia i zdrowia ludzkiego (minimalizacja uciążliwości dla terenów sąsiednich) - w fazie realizacji oraz eksploatacji należy stosować zalecenia wynikające z treści ww. decyzji.

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 2024 r. poz. 555), 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.  
- warunek spełniony.

#### STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji. Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie. Strony postępowania ustalono na podstawie Wypisów z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska, uchwalonym uchwałą Nr XXX.256.2017 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 maja 2017 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr LII.472.2022 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 30 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXII.560.2023 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 22 listopada 2023 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowskiej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przepisów o ochronie przyrody, zasobów wodnych, kopalni i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 5a, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ww. ustawy.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- ze Starostą Powiatu, z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Toruniu i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu w sprawach ochrony gruntów rolnych, leśnych i melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy (ze względu na położenie w terenach rolnych),
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy (droga powiatowa).

Zastępca Wójta  
mgr Mariusz Buliński  
Zastępca Wójta Gminy