

ZP.6730.189.2024.AG

DECYZJA Nr 4/2025 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 ze zm.), 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 26 września 2024 r. (data wpływu),

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budowie drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej nr 258 położonej w miejscowości Czarze, obręb ewidencyjny Czarze, gmina 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 11.12.2024 r. - w sprawach ochrony gruntów rolnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
2. 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 11.12.2024 r. - w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
3. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Nadwiślański Park Krajobrazowy) w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy, ponieważ dla inwestycji przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budowie drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej nr 258 położonej w miejscowości Czarze, obręb ewidencyjny Czarze, gmina Dąbrowa Chełmińska, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: budowa 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budowie drogi wewnętrznej.
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 ze zm.),
 - 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 ze zm.),
 - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
 - e) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
2. Dla wnioskowanej inwestycji na działce ewidencyjnej nr 258 położonej w miejscowości Czarze, obręb ewidencyjny Czarze, gmina Dąbrowa Chełmińska obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj inwestycji: budowa 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budowie drogi wewnętrznej;

- b) funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) budynki wolnostojące, maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z dopuszczeniem garażu zespolonego lub wbudowanego w bryłę budynku, bez podpiwniczenia;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,08;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20;
 - g) udział powierzchni zabudowy: do 0,14;
 - h) udział powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej): minimum 0,45;
 - i) szerokość elewacji frontowej: od 8,0 m do 14,0 m, z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi;
 - j) wysokość zabudowy: od 7,0 m do 11,0 m;
 - k) geometria dachu: dachy dwu- lub wielospadowe;
 - l) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 1,5° do 50°, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu;
 - f) położenie głównej kalenicy: w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę, dopuszcza się dach płaski;
 - m) droga wewnętrzna o szerokości 10,0 m (z dopuszczeniem przewężeń) – wskazano w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1.
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. W zakresie odległości usytuowania projektowanych budynków od granicy z lasem (dz. ewid. nr 83/8 obręb Czarże) należy zachować przepisy odrębne w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Projekt budowlany oraz odległości projektowanych budynków 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 – przez teren działki przebiegają linie energetyczne średniego i niskiego napięcia.

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 ze zm.), 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. 1292 ze zm.).
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. Zgodnie z 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) dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzono postępowanie zakończone Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 20 czerwca 2024 r. /znak: RGP.6220.1.19.2024.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 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

8. Wnioskowana działka położona jest na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r., (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. Nr 108, poz. 1872 ze zm.), wchodzącego w skład Zespołu Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego utworzonego zarządzeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji zakazuje się m.in.:

- budowy obiektów oraz instalowania urządzeń powodujących zanieczyszczenia wody, powietrza i gleby, stanowiących źródło nadmiernego hałasu lub naruszających walory estetyczne krajobrazu,
- wszelkiej zabudowy w obrębie skarp bez uzgodnienia z organem Ochrony Przyrody,
- dokonywania prac ziemnych poza terenem zabudowy, naruszających walory estetyczne krajobrazu,
- wszelkiej zabudowy w obrębie skarp bez uzgodnienia z organem Ochrony Przyrody,
- dokonywania prac ziemnych poza terenem zabudowy, naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu,
- prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych,
- niszczenia zadrzewień, zakrzaczów śródpolnych, śródłąkowych i przydrożnych.

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 do drogi gminnej nr 050547C – ul. Boczna (dz. ewid. nr 397/1 obręb Czarze) – na warunkach jej zarządcy,
 - b) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną - droga wewnętrzna o szerokości minimum 10,0 m, zakończona placem manewrowym w celu umożliwienia wjazdu i wyjazdu samochodom służb ratunkowych i porządkowych,
 - 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 ze zm.).
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 ze zm.).
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 ze zm.).
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 ze zm.).
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 26 września 2024 r. (data wpływu) [REDAKTOWANE] wystąpiła do Wójta Gminy Dąbrowa Chełmińska o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budowie drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej nr 258 położonej w miejscowości Czarże, obręb ewidencyjny Czarże, gmina 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.

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. 1199), 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 ze zm.) 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 Bydgoskiego (art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy),
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu (art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy).

Projekt decyzji - zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), nie wymaga uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Nadwiślański Park Krajobrazowy) w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy, ponieważ dla inwestycji przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

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 ze zm.) 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. Wpływ 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, wnieście 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).

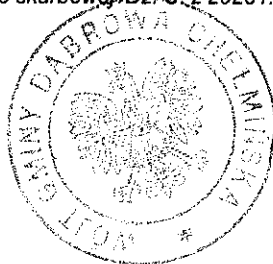
Na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o opłacie skarbowej /Dz.-U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm./ nie pobrano opłaty skarbowej.

Załączniki:

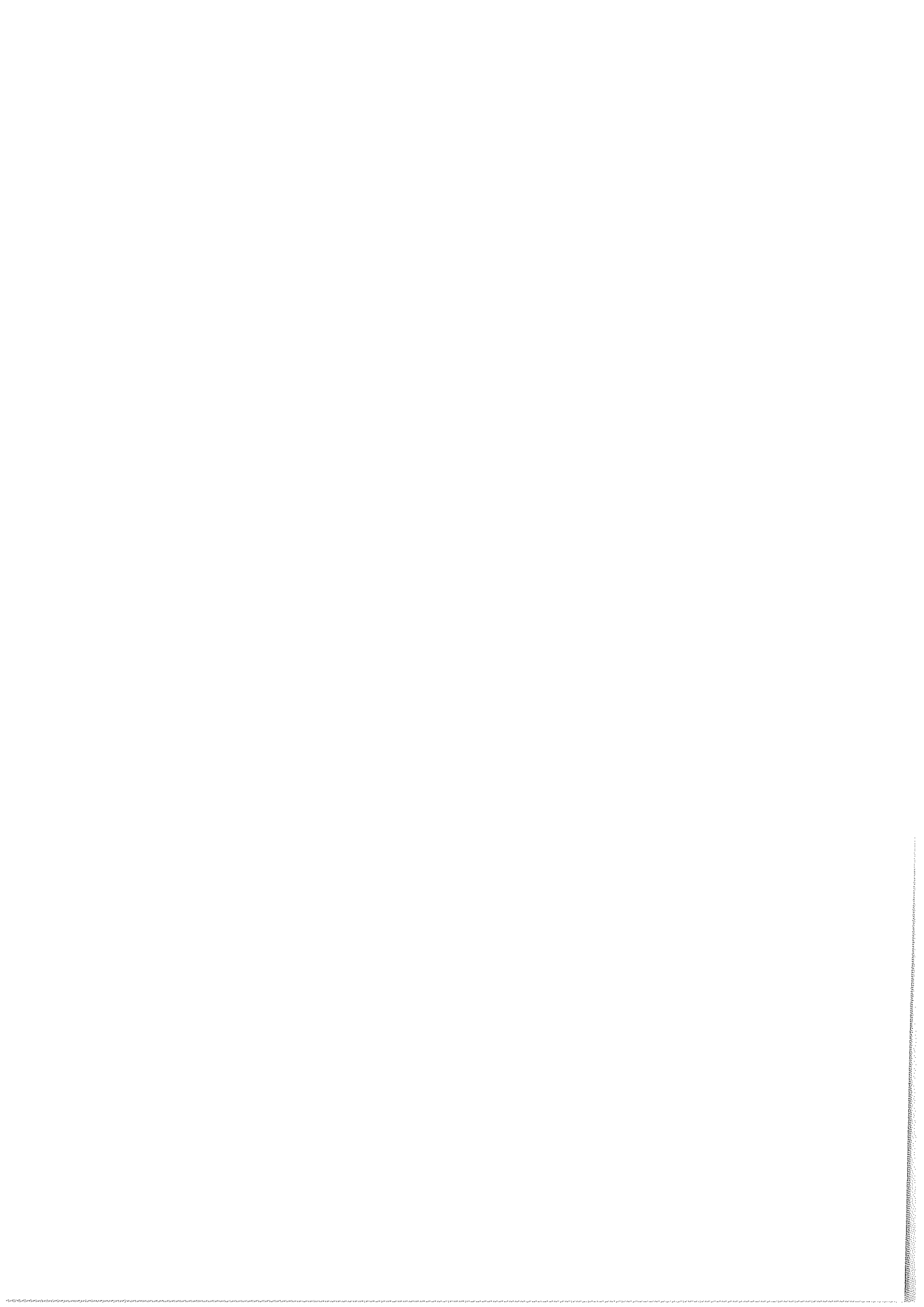
1. część graficzna – załącznik nr 1,
2. wyniki analizy – część tekstowa - załącznik nr 2,
- część graficzna - załącznik nr 3.

Otrzymują:

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



mgr inż. Radosław Czechacki



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI Nr 4/2025
z dnia 08.01.2025 r.
(znak: ZP.6730.189.2024.AG)

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

DOTYCZY: budowa 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budowie drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej nr 258 położonej w miejscowości Czarze, obręb ewidencyjny Czarze, gmina 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 ze zm.),
- Rozporządzenie 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),
- 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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

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

- 1. CO NAJMNIJ 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 przeprowadzonej analizie przyjęto pojęcie działki sąsiedniej w rozumieniu szerokim, tzn. przyjmując za sąsiednie działki te nieruchomości lub ich części, które położone są w obszarze analizy wyznaczonym zgodnie z § 3 ust. 2 ww.

rozporządzenia. Pojęcie działki sąsiedniej, jako nieruchomości położonej w okolicy tworzącej pewną całość urbanistyczną przyjęto za prof. Z. Niewiadomskim (patrz Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne - Komentarz pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego 3. Wydanie zaktualizowane i uzupełnione; wydawnictwo C.H.BECK Warszawa 2006). Należy również przytoczyć stanowisko zajęte przez WSA w Warszawie z dnia 21 maja 2008 r. (sygn. akt IV SA/Wa 101/08) i potwierdzone (prawomocnym) orzeczeniem z dnia 08.10.2009 r. NSA (II OSK 1529/08) - Sąd podkreślił, że w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony został pogląd, iż pojęcie "działki sąsiedniej" powinno być interpretowane funkcjonalnie. Pojęcie sąsiedztwa, jakim posługuje się rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. należy rozumieć szeroko, a więc dokonując analizy należy uwzględnić nie tylko działki graniczące z terenem planowanej inwestycji, ale również działki sąsiednie, położone w pewnej odległości od terenu inwestycji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 2006r. Sygn. akt II OSK 551/05, wyrok NSA z dnia 18 kwietnia 2007 r Sygn. akt II OSK 657/06). Jak przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 20.12.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 1060/07, do ustalenia ciągłości funkcji zabudowy wystarczające jest stwierdzenie, że przynajmniej jedna nieruchomość posiada taką funkcję, jaka wynika z wniosku inwestora.

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem 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).

W pojęciu tak rozumianego sąsiedztwa, w obszarze analizowanym znajdują się: działki budowlane, które stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, grunty orne i leśne oraz tereny komunikacji drogowej.

Funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zawarta informacja o istniejącym zainwestowaniu i przeznaczeniu terenów oraz ewentualnych uciążliwościach wynikających z sąsiedztwa zabudowy zagrodowej oraz prowadzonych prac rolniczych oraz połowych obliuguje inwestora do ochrony funkcji mieszkalnej przed ewentualnymi uciążliwościami i stanowi zadanie własne inwestora, nie może stanowić podstawy do ewentualnych roszczeń, gdyż podejmując działania związane z realizacją inwestycji przyjmuje on uwarunkowania zastane w sąsiedztwie.

b) **Intensywność zabudowy.**

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art. 2 pkt 31 ppkt b) intensywność zabudowy – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to „stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu”.
- art. 2 pkt 32 ppkt b) nadziemna intensywność zabudowy – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to „stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu”.
- art. 2 pkt 33 powierzchnia kondygnacji – to „powierzchnia rzutu poziomego kondygnacji, mierzona po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów”.
- art. 2 pkt 34 kondygnacja nadziemna – to „kondygnacja, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle”.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na pod stawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

W obszarze analizowanym powierzchnie zabudowy budynków i wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek są zróżnicowane.

Przyjęto:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,20,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,08,
- maksymalną intensywność zabudowy - 0,20.

c) **Udział powierzchni zabudowy.**

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 35 ppkt b) udział powierzchni zabudowy – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to „stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu.”

Zgodnie z ww. rozporządzeniem udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Przyjęto udział powierzchni zabudowy – do 0,14.

d) **Udział powierzchni biologicznie czynnej.**

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 29 udział powierzchni biologicznie czynnej – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to „stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na terenie do powierzchni tego terenu”.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy.

Przyjęto udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,45.

e) **Linie zabudowy.**

Zgodnie z ww. rozporządzeniem linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, 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. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Przyjęto linię zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.

f) **Szerokość elewacji frontowej.**

Zgodnie z ww. rozporządzeniem szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Przyjęto szerokość elewacji frontowej – od 8,0 m do 14,0 m, z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi.

g) **Wysokość zabudowy.**

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 30 wysokość zabudowy to „różnica pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli”.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Przyjęto wysokość – od 7,0 m do 11,0 m.

h) **Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych).**

Zgodnie z ww. rozporządzeniem geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

Przyjęto dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 1,5° do 50°, symetrycznym układzie głównych połaci dachu i położeniu kalenicy w układzie równoległym lub prostopadłym do bocznych (dłuższych) 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**

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 14 poprzez **dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.**

Teren posiada dostęp do drogi gminnej nr 050547C – ul. Boczna (dz. ewid. nr 397/1 obręb Czarze) – warunek spełniony.

3. **UZBROJENIE TERENU**

Zgodnie z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 2 pkt 13 poprzez **uzbrojenie terenu należy rozumieć „drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.**

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 (zbiornik naziemny lub podziemny zlokalizowany z zachowaniem przepisów odrębnych), 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. Ww. 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 wnioskowaną działkę stanowią grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI o łącznej powierzchni 3,5986 ha – warunek spełniony.

/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 – warunek spełniony.

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) Działka położona na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r., (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. Nr 108, poz. 1872 ze zm.), wchodzącego w skład Zespołu Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego utworzonego zarządzeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r.
- 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) Zgodnie z 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) dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzono postępowanie zakończone Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 20 czerwca 2024 r. /znak: RGP.6220.1.19.2024.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 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
- d) 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.

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. 1199), 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 wieczystości nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji. Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczących 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 uzdrowiskowej, 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 gruntów leśnych, ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 5a, 7, 9, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ww. ustawy.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- ze Starostą Powiatu i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy (ze względu na położenie w terenach rolnych).

Projekt decyzji - zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), nie wymaga uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Nadwiślański Park Krajobrazowy) w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy, ponieważ dla inwestycji przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

WOJTA

mgr inż. Radosław Ciechacki

