

## **DECYZJA nr 40/17**

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Gniewkowo, ul. 17 Stycznia 11, 88-140 Gniewkowo, z dnia 28.02.2017r. (zmiana wniosku 11.04.2017r.),

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

na rzecz  
Gminy Gniewkowo  
ul. 17 Stycznia 11, 88-140 Gniewkowo

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na zagospodarowaniu terenu boiska sportowego, budowie boiska treningowego piłki nożnej, budowie budynku szatniowo – socjalnego, remoncie kortów tenisowych na terenie działek nr 19/1 i 20/1 w miejscowości Gniewkowo.**

Wyniki 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 zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – teren sportu i rekreacji,

#### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

#### **2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu boiska sportowego,
- 2) dopuszcza się budowę boiska treningowego piłki nożnej,
- 3) dopuszcza się remont kortów tenisowych,
- 4) dopuszcza się budowę budynku szatniowo - socjalnego,
  - a) wysokość budynku od 2m do 6m,
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 1,8m do 6m,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku od 4m do 25m,
  - d) powierzchnia projektowanej zabudowy budynku do 200m<sup>2</sup>,
  - e) geometria dachu:
    - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,



- układ połaci dachowych – nie określa się,
- 5) minimum 50% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły obiektów – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy obiektów, jak schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 7) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

### **3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (Dz. U. z 2016r., poz. 353 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71).

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

- planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r., poz. 1446 ze zm.). Z uwagi na położenie inwestycji w sąsiedztwie nieczynnego cmentarza żydowskiego, prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej,
- 3) sposób odprowadzania ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) sposób gospodarowania odpadami – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2016r., poz. 250 ze zm.),
- 5) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
- 6) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

### **6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
  - przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.



- 2) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
  - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- 3) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- 4) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
  - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
  - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519);
  - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007r., Nr 93, poz. 623 ze zm.).
- 5) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
  - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031);
  - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.);
  - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):



- 1) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górnictwym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016r., poz. 1131 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- 2) Wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wzebrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust.1 pkt 6 c) lit. a ustawy Prawo wodne.

#### **8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

- żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

#### **9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- projekt decyzji uzgodniono z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.WZN.5151.1.73.2017.KT, z dnia 17 maja 2017 r.),
- projekt decyzji uzgodniono z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy (postanowienie znak: ZDW.RDW1.12.509.49.1.2017, z dnia 22 maja 2017 r.),
- Burmistrz Gniewkowa jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 19/1 i 20/1, objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 -stanowiącej część graficzną decyzji.**

**Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 28.02.2017 r. Gmina Gniewkowo, ul. 17 Stycznia 11, 88-140 Gniewkowo, wystąpiła do Burmistrza Gniewkowa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na zagospodarowaniu terenu boiska sportowego, budowie boiska treningowego piłki nożnej, budowie budynku szatniowo – socjalnego, remoncie kortów tenisowych na terenie działek nr 19/1, 20/1, 21 w miejscowości Gniewkowo. Pismem z dnia 11.04.2017r. (wpływ 11.04.2017r.) inwestor zmienił wniosek w zakresie terenu wnioskowanego określając, że planowana inwestycja zostanie zrealizowana na terenie działek nr 19/1 i 20/1 w miejscowości Gniewkowo.



Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Inowrocławiu rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) pismami z dnia 10 marca 2017 r. i 18 kwietnia 2017 r. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego i zmianie wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie, Burmistrz Gniewkowo stwierdził, że 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, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1,3-8,10-12 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem znajduje się działka 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,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,



- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Zgodnie z art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gniewkowa uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Zarządem Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy.

Uzyskano opinię wewnętrzną inspektora ds. dróg gminnych w tut. urzędzie w zakresie obsługi komunikacyjnej wnioskowanego terenu.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Burmistrz mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, pismem z dnia 29 maja 2017 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu i analizie wszystkich materiałów i dowodów w niniejszej sprawie Burmistrz Gniewkowa orzekł jak w sentencji.

z up. BURMISTRZA

*Pogumiła Ręczkowska*  
SEKRETARZ GMINY

## Pouczenie

Niniejsza decyzja 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 o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.*

## Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2 Wyniki 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:

- Część tekstowa
- Część graficzna.

Otrzymują:

- 1) Gmina Gniewkowo, ul. 17 stycznia 11, 88-140 Gniewkowo
- 2) Paweł Wesołowski, Chrzastowo 1, 88-140 Gniewkowo
- 3) Magdalena Wesołowska, Chrzastowo 1, 88-140 Gniewkowo
- 4) Wojciech Kaleta, Aleja Niepodległości 62/8, 88-100 Inowrocław
- 5) Maria Kosobucka, ul. Sobieskiego 9/5, 88-140 Gniewkowo
- 6) UM a/a MK