

DECYZJA nr 94/20

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 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Gniewkowo, ul. 17 Stycznia 11, 88-140 Gniewkowo, z dnia 19.03.2020 r. (wpływ 24.03.2020 r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

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

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na Centrum Integracji Międzypokoleniowej, budowie parkingu, placu zabaw, wodnego placu zabaw, skateparku, mini miasteczka ruchu drogowego, siłowni zewnętrznej, wielofunkcyjnego boiska, remoncie, przebudowie, modernizacji istniejących utwardzeń oraz budowie nowych utwardzeń, budowie, przebudowie i rozbudowie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, teletechnicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 19/3, 20/1, 21 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 – **zabudowa sportowo, rekreacyjno-kulturowa,**

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 2020 r., poz. 1333 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 budowę rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na Centrum Integracji Międzypokoleniowej,
 - a) dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu,

- b) dopuszcza się zmianę pokrycia dachu,
- c) wysokość budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 8m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 8m,
- e) budynek jednokondygnacyjny,
- f) szerokość elewacji frontowej budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 25m,
- g) powierzchnia zabudowy budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 250m²,
- h) geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 45°,
 - układ połaci dachowych – nie określa się,
- 2) dopuszcza się budowę parkingu,
- 3) dopuszcza się budowę placu zabaw,
- 4) dopuszcza się budowę wodnego placu zabaw wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 6) dopuszcza się budowę skateparku z podjazdami i rampami,
- 7) dopuszcza się budowę mini miasteczka ruchu drogowego,
- 8) dopuszcza się budowę siłowni zewnętrznej dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 9) dopuszcza się budowę wielofunkcyjnego boiska wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 10) dopuszcza się remont, przebudowę, modernizację istniejących utwardzeń,
- 11) dopuszcza się budowę nowych utwardzeń,
- 12) dopuszcza się uporządkowanie skwerów zieleni, wyrównanie terenu, wykonanie nowej nawierzchni trawiastej wraz ze ścieżką edukacyjną,
- 13) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 14) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę instalacji elektrycznej,
- 15) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę instalacji teletechnicznej,
- 16) minimum 50% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 17) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 18) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej,
- 19) na terenie cmentarza żydowskiego oraz cmentarza ewangelickiego dopuszcza się realizację tablic upamiętniających miejsce pochówku oraz realizację zieleni urządzonej,
- 20) na terenie cmentarza żydowskiego oraz cmentarza ewangelickiego zakazuje się wykonywania prac ziemnych z wyłączeniem ciągów pieszych, zakazuje się wprowadzania zabudowy kubaturowej.

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 2020 r., poz. 283 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

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 2020 r., poz. 282). Obszar inwestycji zlokalizowany jest na terenie parku podworskiego, w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, położony jest w granicach cmentarza żydowskiego, ujętego w kujawsko-pomorskiej wojewódzkiej ewidencji zabytków (działka nr 20/1 i częściowo działka nr 21) oraz na terenie cmentarza ewangelickiego położonego na działce nr 19/3 znajdującego się po stronie południowej działki nr 20/1. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. Dla działki nr 20/1 wszczęte zostało postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków, w związku z powyższym do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogły by prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. Inwestycję należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy na etapie koncepcji projektowej.

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 2020 r., poz. 1439),
- 5) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
- 6) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum czterdzieści miejsc parkingowych.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) 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 2020 r., poz. 1740) inwestor powinien przy wykonywaniu 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, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- b) 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.
- c) 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 2019 r., poz. 1065), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- d) 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 2020 r. poz. 1219 ze zm.), 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;
 - 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.).
- e) 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 2012 r., 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 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 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 2016 r., 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 górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 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

wzbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 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.5151.1.64.2020.KT.JF, z dnia 16 listopada 2020 r.),
- projekt decyzji uzgodniono z Zarządem Dróg Wojewódzkich (postanowienie znak: ZDW.RDW1.12.509.64.2020, z dnia 10 czerwca 2020 r.),
- Burmistrz Gniewkowa jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 19/3, 20/1, 21, 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 19.03.2020 r. (wpływ 24.03.2020 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 rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na Centrum Integracji Międzypokoleniowej, budowie parkingu, placu zabaw, wodnego placu zabaw, skateparku, mini miasteczka ruchu drogowego, siłowni zewnętrznej, wielofunkcyjnego boiska, remoncie, przebudowie, modernizacji istniejących utwardzeń oraz budowie nowych utwardzeń, budowie, przebudowie i rozbudowie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, teletechnicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 19/3, 20/1, 21 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.) pismem z dnia 30 marca 2020 r. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego 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 1,3-8,9a,10-14 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 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 20 listopada 2020 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Z UP. BURMISTRZA

Jarosław Tomczyk
ZASTĘPCA BURMISTRZA

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 stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

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:

- a. Część tekstowa
- b. Część graficzna.

Otrzymują:

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

Stwierdzam

ze powyższe/sza*decyzja*.....

stało/ła się ostateczne/a

w dniu*24.12.2020*.....r.

Gniewkowo, dnia*04.01.2021*.....r.

z up. BURMISTRZA

Jarosław Tomczyk
ZASTĘPCA BURMISTRZA

ZAŁĄCZNIK NR 2a

Do decyzji nr 94/20 o warunkach zabudowy
Burmistrza Gniewkowa, z dnia 04.12.2020 r. znak: RGp.6730.33.2020

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

Tutejszy organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działek nr 19/3, 20/1, 21 w miejscowości Gniewkowo oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Inowrocławskiego,
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie,
 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.
1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. Na podstawie ewidencji gruntów i budynków działki nr 19/3, 20/1, 21 w miejscowości Gniewkowo są własnością Gminy Gniewkowo,
 - b. Działka nr 19/3 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Bz – 4,8223ha, działka nr 20/1 jest oznaczona jako użytek Bz – 0,1372ha, działka nr 21 jest oznaczona jako użytek Bz – 0,1400ha,
 - c. Teren posiada dostęp do drogi publicznej,
 - d. Teren posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej - istniejące instalacje,
 - e. W sąsiedztwie terenu działek nr 19/3, 20/1, 21 istnieje zabudowa mieszkaniowa na terenie działek nr 71/12, 22/15, 22/14, 22/16, 914, 22/22, 22/25, 25/7, 25/13, zabudowa inna niemieszkalna na terenie działki nr 22/17. Zabudowę mieszkaniową w obszarze analizowanym uzupełniają budynki gospodarcze i garażowe,
 - f. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
 - Maksymalna, minimalna oraz średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie wielkości powierzchni zabudowy budynku gospodarczego po rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na Centrum Integracji Międzypokoleniowej do 250m²,
 - g. Szerokość elewacji frontowej:
 - Maksymalna szerokość elewacji frontowej zabudowy na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie szerokości elewacji

frontowej budynku gospodarczego po rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na Centrum Integracji Międzypokoleniowej do 25m,

h. Wysokość budynku:

- Na terenie analizowanym minimalna oraz maksymalna wysokość istniejącej zabudowy kubaturowej pozwala na wyznaczenie wysokości budynku gospodarczego po rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na Centrum Integracji Międzypokoleniowej do 8m,

i. Kąt nachylenia dachu:

- Określony przez wnioskodawcę kąt nachylenia dachu zawiera się w przedziale pochylenia dachów istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie analizowanym, zgodnie z powyższym określa się kąt pochylenia dachu budynku gospodarczego po rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na Centrum Integracji Międzypokoleniowej od 1,5° do 45°.

2. Dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi obowiązek wynikający z art. 62, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

z up. BURMISTRZA

Jarosław Tomczyk
ZASTĘPCA BURMISTRZA