

DECYZJA

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 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) rozpatrując wniosek

z dnia 5 grudnia 2023 r. (data wpływu)

Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o.

z siedzibą: Aleje Wolności 4, 86-010 Koronowo,

reprezentowanej na mocy udzielonego pełnomocnictwa z dnia 16.11.2023 r. przez

Pana Roberta Paliga

PALIGA DESIGN

z siedzibą: Aleje Wolności 1, 86-010 Koronowo,

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na części działki ewid. nr 1070 położonej w Koronowie, obręb Koronowo, gm. Koronowo, 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. z Starostą Powiatu Bydgoskiego - Geolog Powiatu Bydgoskiego (zgodnie z art. 53 ust. 5 w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane) w odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a ww. ustawy,
2. z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach (zgodnie z art. 53 ust. 5 w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane) 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. 5c niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji) w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy,
4. z Zarządcą Dróg Gminnych - ZGKiM w Koronowie Sp. z o.o. (zgodnie z art. 53 ust. 5 w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane) 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 rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na części działki ewid. nr 1070 położonej w Koronowie, obręb Koronowo, gm. Koronowo, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: budowa rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie.
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. 2023 poz. 682 ze zm.),
 - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 2556 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),
 - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),

 1

- e) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),
2. 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.
3. Dla wnioskowanej inwestycji na części działki ewid. nr 1070 położonej w Koronowie, obręb Koronowo, gm. Koronowo obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj inwestycji: budowa rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie,
 - b) funkcja: teren oczyszczalni ścieków,
 - c) wysokość budowli: od 2,0 m do 3,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy: od 30 m² do 120 m².
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1.

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. 2023 poz. 682 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 2022 poz. 2556 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 Burmistrza Koronowa - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 840 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. Projektowana inwestycja nie 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. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy 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.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
9. Teren wnioskowanej inwestycji leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego – aktualnym aktem prawa jest Uchwała nr IX/182/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 września 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu Zalewu Koronowskiego.

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 – nie dotyczy;
3. Woda – nie dotyczy;
4. Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5. Odprowadzenie wód opadowych i drenażowych – na teren wnioskowanej działki, z zachowaniem przepisów odrębnych; zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.) zabrania się wprowadzania wód opadowych i drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
6. Źródło ogrzewania – nie dotyczy;
7. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem poprzez drogi wewnętrzne na terenie oczyszczalni – na dotychczasowych warunkach jej zarządcy ZGKiM w Koronowie Sp. z o.o.;
8. Składowanie odpadów stałych – nie dotyczy.

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 2023 r. poz. 1610 ze zm.).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomości sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).
4. 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 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
5. 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. 2023 poz. 682 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 5 grudnia 2023 r. (data wpływu) **Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o. z siedzibą: Aleje Wolności 4, 86-010 Koronowo**, reprezentowana na mocy udzielonego pełnomocnictwa z dnia 16.11.2023 r. przez **Pana Roberta Paliga PALIGA DESIGN z siedzibą: Aleje Wolności 1, 86-010 Koronowo**, wystąpiła do Burmistrza Koronowa o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na części działki ewid. nr 1070 położonej w Koronowie, obręb Koronowo, gm. Koronowo.

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 Burmistrz Koronowa zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalonego uchwałą Nr LXXXIII/720/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2023 r., Burmistrz 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.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowana działka leży w obszarze, dla którego Rada Miejska w Koronowie podjęła uchwałę nr XLIX/431/21 z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla terenu położonego między ulicą Zbożową a ulicą Przemysłową w Koronowie, gm. Koronowo. Z uwagi na brak kolizji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego wnioskowaną działkę z ustaleniami decyzji w ww. sprawie, Burmistrz Koronowa nie skorzystał z art. 62 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i nie zawiesił postępowania przedmiotowej sprawie, a w projekcie decyzji przyjął rozwiązania zgodne z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 2023 r. poz. 977 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 mgr inż. architekt Agnieszka Kujath-Jaworska, 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 2013 r. poz. 932 i 1650).

Jednocześnie Burmistrz, 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 1-5 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.

Projekt decyzji uzgodniono:

- ze Starostą Powiatu Bydgoskiego /Geologiem Powiatu Bydgoskiego/ w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a ww. ustawy,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy,
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.

Burmistrz zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium 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 Burmistrza Koronowa 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 2023 r. poz. 775 ze zm.) 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 2023 r. poz. 977 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. 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, wniesie 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).

.....
Zup. BURMISTRZA
Sławomir Marszałski
Zastępca Burmistrza
(pieczęć imienna i podpis osoby
upoważnionej do wydania decyzji)

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 postępowania
(zgodnie z rozdzielnikiem Urzędu Miejskiego w Koronowie),
3. a/a.



Decyzja niniejsza
ostateczna dnia 15.03.2024
Koronowo, dnia 13.03.2024
podpis

Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Burmistrza Koronowa z dnia ...2.2.02...2024znak: PP.6730.174.2023

skala 1:1000

OZNACZENIA

A, B, C...

**LINIE
ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI
NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY**

Z. P. BURMISTRZA
Miejscowości Małachowski
Zastępca Burmistrza

[illegible]

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO DECYZJI

o warunkach zabudowy

Burmistrza Koronowa, z dnia 22.02.2023 r. znak: PP.6730.174.2023

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

/Część tekstowa/

Dotyczy: budowa rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na części działki ewid. nr 1070 położonej w Koronowie, obręb Koronowo, gm. Koronowo.

Podstawa dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- 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 i budynków prowadzonego przez Starostę Bydgoskiego,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalone uchwałą Nr LXXXIII/720/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2023 r.;
- mapę zasadniczą w skali 1:1000.

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 oczyszczalnia ścieków w Koronowie. Planowana inwestycja polegająca na budowie rampy najazdowej dla potrzeb stacji przeładunkowej odpadów komunalnych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie jest kontynuacją występującej funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych i jest kontynuacją istniejącej funkcji terenu. 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).

Funkcja terenu – teren oczyszczalni ścieków;

b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

Zgodnie z § 5.1. Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588), wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w

g/m

stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego;

Przyjęto powierzchnię zabudowy: od 30 m² do 120 m².

c) **Linie zabudowy**

Zgodnie z §4.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588.) linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Natomiast § 4.3. ww. rozporządzenia wskazuje, iż 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. Zapis § 4.4. dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. Zastosowano § 4.1. ww. Rozporządzenia – wyznaczono linię zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.

d) **Szerokość elewacji frontowej (znajdującej się od strony frontu działki)**

Zgodnie z §6.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach, z tolerancją do 20%.

Nie dotyczy.

e) **Wysokość zabudowy:**

Zgodnie z §7.1. 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. Z kolei §7.3. przedmiotowego rozporządzenia wskazuje, iż jeżeli wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Przyjęto wysokość budowli od 2,0 do 3,0 m.

f) **Geometria dachów:**

Zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) geometrię dachu (kąt 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.

Nie dotyczy.

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 przepisami przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”*
teren posiada dostęp do drogi publicznej – poprzez drogi wewnętrzne na terenie oczyszczalni;
3. *uzbrojenie terenu (zgodnie z art. 61 ust. 5 ww. ustawy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem) –*
wystarczające ;
 - energia elektryczna – nie dotyczy;
 - woda – nie dotyczy;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
 - energia cieplna – nie dotyczy;
 - odpady stałe – nie dotyczy.
4. *teren nie wymaga 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 2022 r., poz. 2409 ze zm.) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra do spraw rozwoju wsi. 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 wnioskowaną działkę stanowią inne tereny zabudowane Bi, grunty orne RIVa, RV, pastwiska trwałe PIV, PsV, grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV o łącznej powierzchni 7,5934 ha – warunek spełniony, działka położona w granicy administracyjnej miasta, inwestycja projektowana w obszarze terenu o klasyfikacji Bi.

5. zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektowana inwestycja nie 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.). Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy 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.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).

Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- w Obszarze Krajobrazu Chronionego Zalewu Koronowskiego.

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 2021 r. poz. 428 ze zm.), 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 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 i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy.

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

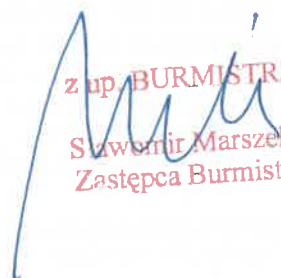
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koronowo uchwalonym uchwałą nr LXXXIII/720/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2023 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca 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.

Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania, oraz obszarach podlegających ochronie w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2a, 3, 4, 4a 5, 7, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- ze Starostą Powiatu Bydgoskiego - Geolog Powiatu Bydgoskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a ww. ustawy,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy,
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.


z up. BURMISTRZA
Sławomir Marszałski
Zastępca Burmistrza

wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
- obszaru wyznaczonego
wokół terenu objętego inwestycją

CZĘŚĆ GRAFICZNA

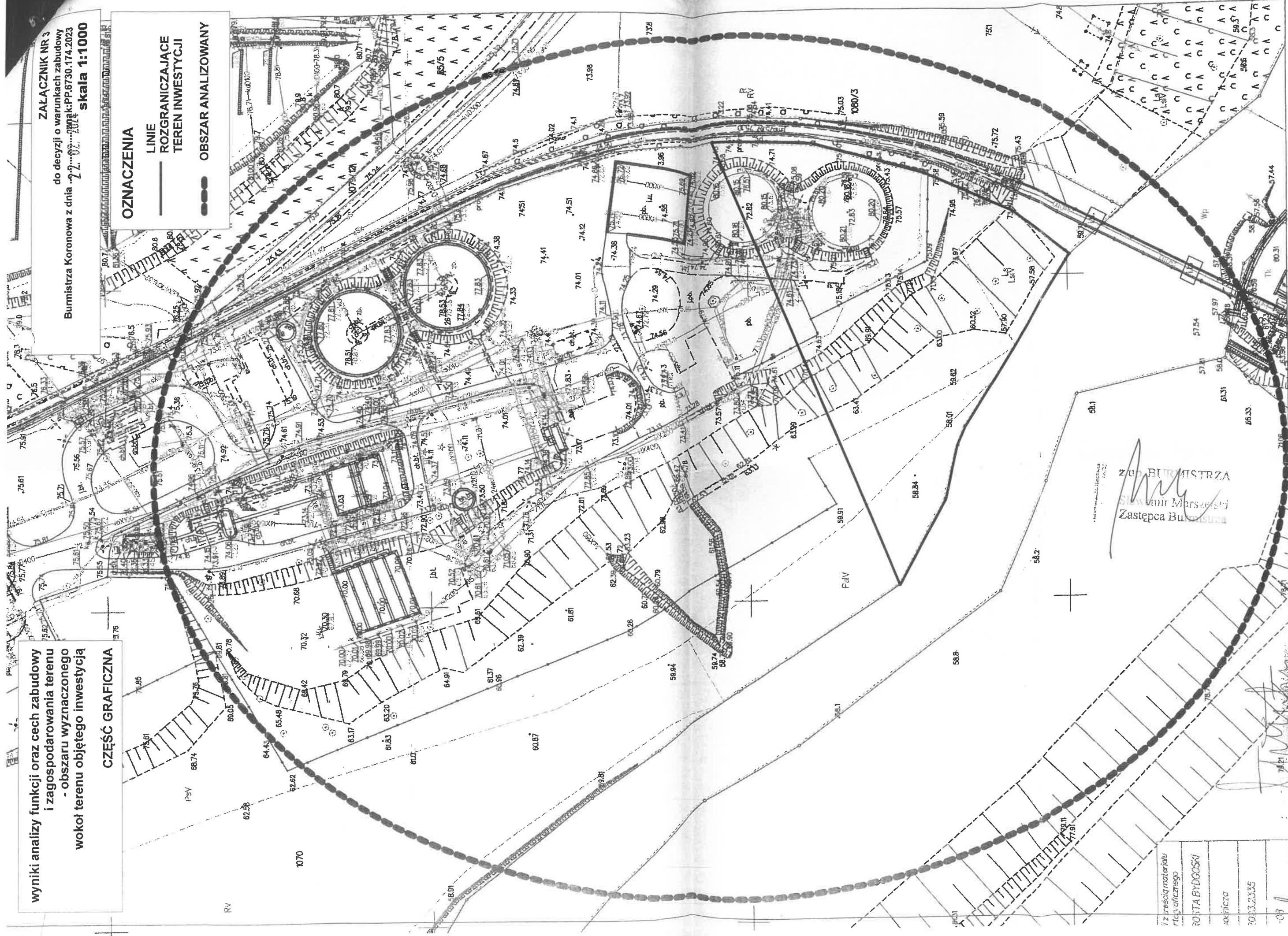
Załącznik nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy
Burmistrza Koronowa z dnia 22.02.2024 r.
PP.6730.174.2023
skala 1:1000

OZNACZENIA

— LINIE

ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI

— OBSZAR ANALIZOWANY



ZUP BURMISTRZA
Sławomir Marszałek
Zastępca Burmistrza

1 z przesłanym materiałem
ręcznie opracowanym

ROTA BYDGOSKI

architekta

20.12.2025

-03

Starosta Bydgoskiego
Urząd Miejski w Bydgoszczy
ul. Wolności 10
80-200 Bydgoszcz
tel. 52 320 10 00
e-mail: biuro@bydgoszcz.pl

Inspektor