

DECYZJA NR 21/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – dalej: UPZP, w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) – dalej: KPA, po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Chełmża z siedzibą ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża, reprezentowanej przez Panią Annę Zdrojewską z dnia 14 listopada 2023 r. (data wpływu do urzędu 15 listopada 2023 r.)

USTALAM DLA
Gminy Chełmża z siedzibą ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża,
reprezentowanej przez Panią Annę Zdrojewską
WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu obejmującego działkę: nr 90/28, obręb geodezyjny Kuczwały 0014, gmina Chełmża.
w zakresie: przebudowy otwartego zbiornika retencyjnego (stawu) służącego do gromadzenia wód opadowych, roztopowych lub gruntowych w miejscowości Kuczwały.

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- Zabudowa związana z urządzeniem wodnym (staw).

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Planowana inwestycja dotyczy przebudowy otwartego zbiornika retencyjnego (stawu) służącego do gromadzenia wód opadowych, roztopowych lub gruntowych w miejscowości Kuczwały.

3. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- 3.1. Linia zabudowy – wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji.
- 3.2. Powierzchni zbiornika po przebudowie – **maks. 2000,0 m²**.
- 3.3. Głębokość zbiornika po przebudowie – **maks. 2,99 m**.
- 3.4. Dla przedmiotowej inwestycji należy dokonać zgłoszenia wodnoprawnego.
- 3.5. Należy rozwiązać ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu.
- 3.6. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia

wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4.2. Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- 4.3. Teren inwestycji obejmuje grunty N, czyli nieużytki, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.
- 4.4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- 4.5. Zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 4.6. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 4.7. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.8. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
- 4.9. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znalezione przedmioty i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Chełmża.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 6.1. zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 6.2. zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6.3. odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 6.4. odprowadzenie wód deszczowych – do istniejącego zbiornika retencyjnego;
- 6.5. zasilanie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6.6. zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- 6.7. środki łączności – nie dotyczy;

- 6.8. gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
- 6.9. dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej nr 100527C poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 90/21);
- 6.10. zapewnienie miejsc parkingowych – na dotychczasowych zasadach.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony przed:

- 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
- 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
- 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.
- 7.6. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

- 1. W dniu 31 sierpnia 2023 r. wpłynął wniosek: Gminy Chełmża z siedzibą ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża, reprezentowanej przez Panią Annę Zdrojewską, o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej przebudowy otwartego zbiornika retencyjnego (stawu) służącego do gromadzenia wód opadowych, roztopowych lub gruntowych w miejscowości Kuczwały, na działce nr 90/28, obręb geodezyjny Kuczwały 0014, gmina Chełmża.
- 2. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
- 3. Decyzja niniejsza określa przedmiot i zakres inwestycji zgodnie z informacjami podanymi we wniosku (zgodnie z żądaniem strony). Zgodnie z art. 107 § 4 KPA, w tym zakresie odstępuje się od uzasadnienia decyzji.
- 4. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża

z dnia 30 marca 2017 roku, Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
6. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
 - a) Zarządem Zlewni w Toruniu, ul. Popieluszki 3, 87-100 Toruń – postanowienie z dn. 31 stycznia 2024 r. o sygn. GR.ZZI.521.271.2024 – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6),
 - b) Starostwem Powiatowym w Toruniu, ul. Towarowa 4/6, 87-100 Toruń – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - organ nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wniosku tj. od dnia 16 stycznia 2024 r. - w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu, ul. Szosa Bydgoska 1, 87-100 Toruń – uzgodnienie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a) - organ nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wniosku tj. od dnia 16 stycznia 2024 r. - w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ organ wydający niniejszą decyzję jest jednocześnie organem zarządzającym drogą gminną, zgodnie z art. 12 KPA odstąpiono od uzgodnienia w drodze postanowienia, dokonując wymaganego rozstrzygnięcia w ramach niniejszej decyzji.

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

7. Zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej 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). Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
6. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Zgodnie odpowiednio z art. 51 i 64 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Do powyższego 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. 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, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.


W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Toruniu. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z

dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Wójta Gminy Chelmża w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. WÓJTA

dr inż. Kazimierz Bober
Zastępca Wójta

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna część decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa.

Otrzymują:

- 1) wnioskodawca,
- 2) strony wg rozdzielnika,
- 3) a/a.

Sprawę prowadzi:

Beata Mikulska, Urząd Gminy Chelmża
Referat Planowania, Inwestycji i Rozwoju
tel. 56 675 60 76 wew. 47 lub 37
e-mail: beatamikulska@gminachelmza.pl

WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – dalej: UPZP, w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- 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 z późn. zm.),
- 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).

1. Analiza dotyczy wniosku: Gminy Chelmska z siedzibą ul. Wodna 2, 87-140 Chelmska, reprezentowanej przez Panią Annę Zdrojewską.
2. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 90/28, obręb geodezyjny Kuczwały 0014, gmina Chelmska.
3. Planowana inwestycja dotyczy przebudowy otwartego zbiornika retencyjnego (stawu) służącego do gromadzenia wód opadowych, roztopowych lub gruntowych w miejscowości Kuczwały.
4. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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;

Wyznaczenie obszaru analizowanego i kontynuowanie funkcji

Według klasycznej definicji staw to płytki, naturalny lub sztuczny zbiornik wodny, w który do całej powierzchni dna dochodzi promieniowanie słoneczne, umożliwiające rozwój roślinom.

Wykonanie lub przebudowa stawu wymaga zgłoszenia wodnoprawnego zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 9 Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków stawy zaliczone zostały do użytków rolnych obok gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów rolnych zabudowanych, gruntów pod rowami. Dla planowanej inwestycji nie można określić: wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego decyzją, szerokości elewacji frontowej, wysokości elewacji frontowej, maksymalnej wysokości głównej kalenicy oraz nie ma potrzeby określania linii zabudowy. Planowana inwestycja dotyczy przebudowy otwartego zbiornika retencyjnego (stawu) służącego do gromadzenia wód opadowych, roztopowych lub gruntowych w miejscowości Kuczwały. W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego dla działki objętej inwestycją i przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganej dla przedmiotowej inwestycji.

Na skutek powyższego uzasadnienia nie ma podstawy do wyznaczenia „obszaru analizowanego”; do niniejszej decyzji nie załączono więc części graficznej do analizy.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej nr 100527C poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 90/21).

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

W pobliżu terenu inwestycji znajduje się:

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wodociągowa.

W przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren inwestycji obejmuje grunty: N, czyli nieużytki, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):

- Warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – planowana inwestycja nie narusza przepisów ochrony środowiska oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- Warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów prawa wodnego.
- Warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

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, o ustawę 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.

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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

7) *Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1 do niniejszej decyzji:*

- a) załącznik nr 1 został opracowany na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Toruniu, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

8) *Warunki wynikające z art. 61 ust.1 w nawiązaniu do ust. 2-5a:*

Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

5. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):

- teren inwestycji stanowi własność wnioskodawcy,
- teren inwestycji (o powierzchni 0,3040 ha) obejmuje grunty: N, czyli nieużytki,
- teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.


6. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – na terenie inwestycji znajdują się zbiornik retencyjny.

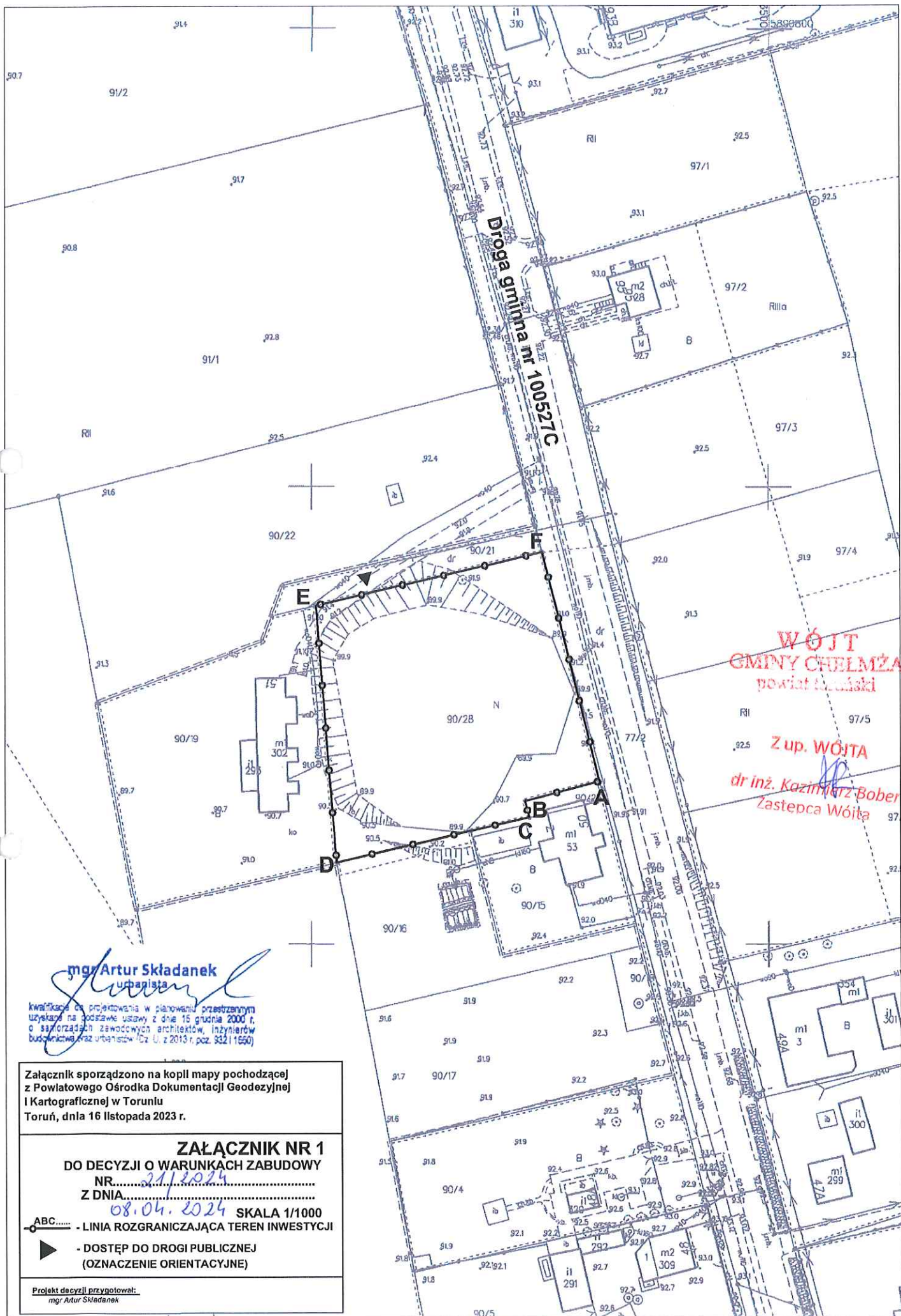
7. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym: zgodnie z pkt 4 analizy – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji:

Wnioski końcowe

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP.

Z up. WÓJTA

dr inż. Kazimierz Bober
Zastępca Wójta



WÓJT
GMINY CHELMZA
powiat toruński

Z up. WÓJTA
dr inż. Kazimierz Bober
Zastępca Wójta

mgr Artur Składanek
urbanista
[Signature]
kwalifikacja do projektowania w planowaniu przestrzennym
uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
budowlanych oraz urbanistów (Cz. U. z 2013 r. poz. 932/1550)

Załącznik sporządzono na kopii mapy pochodzącej
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Toruniu
Toruń, dnia 16 listopada 2023 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR.....*311/2024*.....
Z DNIA.....*08.04.2024*.....
SKALA 1/1000

ABC..... - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

▶ - DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ
(OZNACZENIE ORIENTACYJNE)

Projekt decyzji przygotował:
mgr Artur Składanek

