

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), art. 59 ust. 1 i 2, art. 60, 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzeń 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 i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 i 1589 z 2003 r.)

po rozpatrzeniu wniosku

Zakładu Zagospodarowania Odpadów Nowy Dwór Sp. z o.o.

Nowy Dwór 35, 89-620 Nowy Dwór,

złożonego przez pełnomocnika inwestora j.w. –

Pana Michała Marciniak, zam. ul. Brzozowa 3, 89-608 Swornegacie,

w dniu 22 maja 2023 r., uzupełnionego w dniu 1 czerwca 2023 r.,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na
budowie drogi prowadzącej od zjazdu z drogi powiatowej Nr 2644G
do zjazdu do Punku Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK)
na terenie części działek nr 216/1 i 218 z obrębu geodezyjnego Angowice (0001)
oraz części działki nr 214/3 z obrębu geodezyjnego Lichnowy (0013), gm. Chojnice.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura drogowa,
 - b) długość drogi: do 580m,
 - c) szerokość drogi: do 5m,
 - d) parametry planowanej inwestycji winny uwzględniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i obowiązujących norm,

- 2) warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,
 - b) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zapisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), ponieważ na działkach nie występują użytki rolne klas I–III, ani użytki leśne,
 - c) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - d) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
 - e) na etapie projektowania i realizacji inwestycji należy uwzględnić właściwości geotechniczne i hydrologiczne gruntu,
 - f) zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - g) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Chojnice,
 - 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
 - e) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - g) gospodarowanie odpadami: nie dotyczy,
 - h) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy,
 - i) miejsca parkingowe: nie dotyczy,
 - 4) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – wnioskowana inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności:
 - a) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych nieruchomości, a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości w zakresie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
 - 5) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zakład Zagospodarowania Odpadów Nowy Dwór Sp. z o.o., Nowy Dwór 35, 89-620 Nowy Dwór, wnioskiem, złożonym za pośrednictwem pełnomocnika – Pana Michała Marciniak, zam. ul. Brzozowa 3, 89-608 Swornegacie, w dniu 22 maja 2023 r., w tut. urzędzie, uzupełnionym, w dniu 1 czerwca 2023 r., wystąpiła do Wójta Gminy Chojnice, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi prowadzącej od zjazdu z drogi powiatowej Nr 2644G do zjazdu do Punku Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) na terenie części działek nr 216/1 i 218 z obrębu geodezyjnego Angowice (0001) oraz części działki nr 214/3 z obrębu geodezyjnego Lichnowy (0013), gm. Chojnice.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Chojnice nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 977), a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy.

Pismem z dnia 5 czerwca 2023 r. art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że planowana inwestycja spełnia wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazano do uzgodnienia z: zarządcą drogi powiatowej (art. 53 ust. 4 pkt 9), zarządcą drogi gminnej (art. 53 ust. 4 pkt 9) oraz właściwym organem wojskowym (art. 53 ust. 4 pkt 15), a także zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, z właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, tj.: Starostą Chojnickim i Marszałkiem Województwa Pomorskiego.

Zgodnie z art. 10 § 1 w/w ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) pismem Nr BM.6730.148.7.2023 z dnia 1 sierpnia 2023 r., strony zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i poinformowane o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W ustawowym terminie żadna ze stron nie wniosła na piśmie uwag i zastrzeżeń ani nowych dowodów dot. przedmiotowego postępowania.

Po uzyskaniu uzgodnień: Zarządu Powiatu Chojnickiego znak: ID.672.256.2023 z dnia 12 lipca 2023 r. (data wpływu 13 lipca 2023 r.), Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku, Nr sprawy: CWCR GD – WWZ.0732.218.2023, Postanowienie Nr 586/2023 z dnia 17 lipca 2023 r. (data wpływu 21 lipca 2023 r.), a także organów administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych, tj.: Starosty Chojnickiego i Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) orzeczono jak w sentencji.

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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Wójty Gminy Chojnice w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójty Gminy Chojnice.

Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Chojnice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez Wójty Gminy Chojnice decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody za pośrednictwem Wójty Gminy Chojnice, żądania wymierzenia Wójtowi Gminy Chojnice kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki.



Z up. Wójty Gminy

inż. Zdzisław Stormann
p.o. Dyrektora Wydziału Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

- Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- Załącznik Nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu” – część tekstowa.

Otrzymują:

1. Michał Marciniak – jako pełnomocnik inwestora
ul. Brzozowa 3, 89–608 Swornegacie.
2. Zakład Zagospodarowania Odpadów Nowy Dwór Sp. z o.o.
Nowy Dwór 35, 89–620 Nowy Dwór.
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa O/T w Pruszcze Gdańskim
ul. Powstańców Warszawy 28, 83–000 Pruszcz Gdański.
4. Nadleśnictwo Lutówko, Lutówko 18, 89–407 Lutówko.
5. Starostwo Powiatowe w Chojnicach, Wydział Inwestycji i Infrastruktury Drogowej
ul. 31 Stycznia 56, 89–600 Chojnice.
6. Gmina Chojnice, ul. 31 Stycznia 56a, 89–600 Chojnice.
7. Strony postępowania wg odrębnego wykazu (4).
8. a/a AC/.

Pobrano opłatę skarbową
w wysokości 598,- dn. 01.06.2023r.
Nr 2023/05516

mgr inż. Arkadiusz Czaplewski

INSPEKTOR

Wydziału Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej

Chojnice, 21.06.2023r.

Decyzja niniejsza nie zaskarżona
we właściwym terminie stała się

ostateczną w dniu 11.09.2023r.
i podlega wykonaniu
19.09.2023r.

Z up. Wójty Gminy

inż. Zdzisław Stormann
p.o. Dyrektora Wydziału Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej

WYNIK ANALIZY

inż. Zdzisław Stormann
p.o. Dyrektora Wydziału Budownictwa
i Gospodarki Przemysłowej

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DLA DZIAŁEK NR 216/1 I 218, OBRĘB ANGOWICE ORAZ NR 214/3 LICHNOWY, GMINA CHOJNICE

Zakład Zagospodarowania Odpadów Nowy Dwór Sp. z o.o., wnioskiem z dnia 22 maja 2023r. (uzupełnionym w dniu 1 czerwca 2023r.), za pośrednictwem pełnomocnika Pana Michała Marciniaka, wystąpiła do Wójta Gminy Chojnice o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi prowadzącej od zjazdu z drogi powiatowej nr 2644G do zjazdu do Punku Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), na terenie części działek nr 216/1 i 218, obręb Angowice (0001) oraz części działki nr 214/3, obręb Lichnowy (0013), gmina Chojnice.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Chojnice nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 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,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie zachodzi.

Art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zachodzi.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Budowa drogi zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zaliczana jest do urządzeń infrastruktury technicznej. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie zachodzi.

Dla wnioskowanego terenu przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 do 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

- 1) zgodnie z uproszczoną informacją z rejestru gruntów z Urzędu Gminy w Chojnicach z dnia 31.05.2023r., działki nr 216/1 i 218 położone są w obrębie Angowice a działka nr 214/3 w obrębie Lichnowy, gmina Chojnice. Działka nr 216/1 jest własnością Gminy Chojnice, powierzchnia działki wynosi 0,2933ha i stanowi użytek drogowy dr. Działka nr 218 jest własnością Gminy Chojnice, powierzchnia działki wynosi 0,32ha i stanowi użytek drogowy dr. Działka nr 214/3 jest własnością Gminy Chojnice, powierzchnia działki wynosi 1,22ha i stanowi użytek drogowy dr.
- 2) nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 3) nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 4) uzbrojenie terenu: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków – nie dotyczy, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji, zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 5) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zapisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021r. poz. 1326), ponieważ na działkach nie występują użytki rolne klas I-III, ani użytki leśne;
- 6) przepisy odrębne:
 - inwestycja nie leży na terenie obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916 ze zm.),
 - zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - teren inwestycji nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, na obszarze udokumentowanych złóż kopalin i terenie górniczym, w strefie ochrony bezpośredniej ani pośredniej ujęcia wody, na terenie ochrony ludzi i mienia przed powodzią,
 - teren inwestycji znajduje się w strefie ochronnej wokół kompleksu wojskowego nr 1245 Nieżychowice,
 - teren inwestycji znajduje się na obszarze GZWP nr 128 „Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”,

- zgodnie z uchwałą Nr XIX/331/2016 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 grudnia 2016r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Chojnice na lata 2016-2020 na terenie inwestycji nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie inwestycji nie występują obszary objęte formami ochrony zabytków,
 - inwestycja nie znajduje się na terenie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym albo ponadlokalnym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice (Uchwała Rady Gminy w Chojnicach Nr XIV/75/91 z dnia 26 września 1991r. – Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego Nr 2 poz. 29 z dnia 30.01.1992r.),
 - dla terenu inwestycji nie ma zastosowania ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2021r. poz. 724);
- 7) zamierzenie budowlane nie znajduje 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, 784 i 922), 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.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wynika, że planowane zamierzenie spełnia łącznie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt decyzji przygotował Maciej Kornalewski uprawnienia urbanistyczne nr 1520/2000. Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji został przygotowany przez osobę, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

mgr Maciej Kornalewski
Maciej Kornalewski
uprawnienia urbanistyczne
nr 1520/2000

