

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 22 stycznia 2024 r.,

Gminy Dobrzyń nad Wisłą

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą

u s t a l a m **warunki zabudowy**

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa (usługi oświaty).
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – budowa budynku przedszkola.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 2) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 3) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego nowego zamierzenia inwestycyjnego.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budowa budynku przedszkola:
 - szerokość elewacji frontowej budynku (od strony północnej granicy działki 1777/4) – od 40,0 m do 50,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 3,5 m do 4,5 m,
 - geometria dachu – wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10° do 20°,
 - wysokość kalenicy głównej – od 6,5 m do 7,3 m,
 - układ kalenicy głównej – kalenicowy w stosunku do frontu działki.
 - b) budowa naziemnego zbiornika na gaz o pojemności do 6400 l i wymiarach długość: ok 5,52 m, średnica ok. 1,25 m, wysokość ok. 1,59 m.
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 16,9% do 20% powierzchni terenu inwestycji ,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni terenu inwestycji,
 - e) linia zabudowy – nie ustala się.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- 3) Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).
- 5) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 6) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) Zamierzenie inwestycyjne planowane jest na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położone w obrębie Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą, które zgodnie z informacjami o działkach z dnia 24.01.2024 r. stanowią: grunty orne RIIIb (działka nr ewid. 1777/4, 1777/3 i 1777/8) oraz dróg „dr” (działka nr ewid. 1777/8 i 696/11).
 - a) teren położony w granicach administracyjnych miasta Dobrzyń nad Wisłą - zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest o zabytkiem, należy:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

Obsługa komunikacyjna – planowanym zjazdem na drogę publiczną kategorii powiatowej nr 2741C poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 696/11 i 1777/8 – własność Gminy Miasta Dobrzyń nad Wisłą). Budowa zjazdu zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Zarządu Dróg Powiatowych w Lipnie, znak ZDP-12.453.13.2023 z dnia 02.06.2023 r.

W granicy terenu inwestycji zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku, w tej liczbie zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe i p.poż – planowane przyłączyć do gminnej sieci wodociągowej zgodnie z oświadczeniem Gminy Dobrzyń nad Wisłą o wstępnym zapewnieniu dostawy wody znak OŚiGW.7022.2.2024 z dnia 16.01.2024 r.
- 2) Ścieki sanitarne – planowane przyłączyć do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą znak OŚiGW.6324.11.7.2023 z dnia 18.12.2023 r.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą znak OŚiGW.6324.11.7.2023 z dnia 18.12.2023 r. Dopuszcza się infiltrację do gruntu (w granicach terenu inwestycji) oraz retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzyskać pozwolenie wodnoprawne o ile będzie wymagane.

- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z planowanego przyłącza, zgodnie z oświadczeniem w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej Energa-Operator S.A. znak EOP/KW/9/2024/01/009290 z 11.01.2024 r.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne rozwiązania.
Na obszarze województwa kujawsko - pomorskiego obowiązuje uchwała Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego nr VIII/136/19 z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa kujawsko – pomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2019 r. poz. 3743), zmieniona Uchwałą Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego nr XXXV/510/21 z dnia 30 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2021 r. poz. 4347). Należy przestrzegać zawartych w niej ograniczeń i zakazów.
- 6) Odpady komunalne – zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej winny być zachowane normatywne odległości, a w przypadku kolizji powinny być przebudowane poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Zapewniona musi zostać ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) spełnione muszą zostać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa nie może zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).
- 3) Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich.
- 4) Inwestycja musi spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- 5) Projekt budowlany uzgodnić pod względem wymogów higieniczno-sanitarnych z PPIS w Lipnie lub rzeczoznawcą do spraw higieniczno-sanitarnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

1. Wnioskiem złożonym w dniu 22 stycznia 2024 r. Gmina Dobrzyń nad Wisłą wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą.
2. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem znak IR.6730.6.202 z dnia 24 stycznia 2023 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
3. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Z uwagi na brak planu ogólnego dla obszaru gminy Dobrzyń nad Wisłą przy ustalaniu przedmiotowych warunków zabudowy obowiązują przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. w brzmieniu wg stanu z dnia 23 września 2023 r. Nie ma również zastosowania art. 61 ust 1 pkt 1a i ust. 1a wprowadzony ustawą 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).
5. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób

- i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
6. Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), obowiązującego w dniu wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja.
 7. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku analizy, w związku ze złożonym przez inwestora wnioskiem dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 8. Dla obszaru miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyń nad Wisłą przyjęte uchwałą Nr XII/72/11 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29.11.2011 r., z którego nie zachodzi okoliczność wskazana w art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. obowiązek sporządzenia planu miejscowego, w stosunku do obszaru objętego wnioskiem inwestora.
 9. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie o której mowa w art. 5 tej ustawy.
 10. W trakcie wszczęcia postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.
 11. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.); Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54); Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.); Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645); Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518); Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

U z g o d n i e n i a

1. Decyzja została uzgodniona z:
 - a) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) – postanowienie Nr 65/2024 znak NNZ.9022.3.4.2024 z dnia 12.03.2024 r.
 - b) Starostą Lipnowskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - postanowienie GZN.6622.3.118.2024.JG z dnia 11.03.2024 r.,
 - c) Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - d) Zarządem Dróg Powiatowych w Lipnie – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej) - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. Decyzja nie wymaga uzgodnień o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 1 – 5a, 7- 8, 9a, 11-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3. Teren, na którym planowana jest inwestycja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego,

o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Opinie

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania opinii o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony jeśli stanie się prawomocna przed dniem wejścia w życie przepisu art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 1 stycznia 2026 r.). W przeciwnym przypadku wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stanie się prawomocna.

Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
- d) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że przed uchwaleniem tego planu została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji lub upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą w terminie czternastu 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, wówczas z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że 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.

Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu złożona z części tekstowej i graficznej

Otrzymują:

1. Gmina Dobrzyń nad Wisłą
2. Zarząd Dróg Powiatowych
3. Starosta Lipnowski – działka Nr 696/8
4. Właściciel działki Nr 754/3
5. Właściciel działki Nr 696/12 i Nr 1777/6
6. Właściciel działki Nr 1777/1
7. Współwłaściciel działki Nr 756/6
8. Współwłaściciel działki Nr 756/7
9. a/a

Projekt decyzji opracowała:
Ewa Birek



Z up. BURMISTRZA
Kierownik Referatu Inwestycji i Rozwoju

inż. Agnieszka Zaborowska

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego opracowano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), obowiązującego w dniu wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie. Analizę przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy zasadniczej w skali 1: 2000 obejmującą wnioskowany teren wraz z bezpośrednim otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyń nad Wisłą przyjęte uchwałą Nr XII/72/11 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29.11.2011 r., miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyń nad Wisłą, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach z dnia 01.12.2023 r., inne dostępne materiały.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przez front terenu zgodnie z ww. przepisem należy rozumieć tę część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W przedmiotowej sprawie główny wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej kategorii powiatowej (działka nr ewid. 696/10). Szerokość frontu terenu inwestycji rozumiana jako długość wspólnej granicy działek nr ewid. 696/11 i 696/10 (ww. drogi) wynosi 6 m zatem granicę obszaru o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczają linie odmierzzone w odległości 50 m od granic terenu planowanej inwestycji.

Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym do analizy, a charakterystykę działek położonych w tym obszarze oraz występującej na nich zabudowy zawarto w poniższej tabeli.

L.P.	Nr działki	szerokość elewacji frontowej [m]*	powierzchnia działki [ha]*	Σ powierzchni budynków [m ²]*	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. działki [%]	Funkcja budynku/liczba kondygnacji/rodzaj dachu	Rodzaj zabudowy
1	664/4	13,5	0,2431	196	8,06	m1W	MN
2	667/2	7	0,2394	88	3,68	m1D	MN
3	668/2	11	0,2854	280	9,81	h1D	U
4	671/1	8,5	0,2636	113	4,29	i1P	I
5	696/12	3	0,0242	26	10,74	i1P	I
6	696/3	6,5	0,0223	44	19,73	i1P	I
7	756/3	28	0,1821	490	26,91	m4D	MW
8	759/2	60,5	0,4108	1548	37,68	k2D k3D	U
9	756/5	43	0,1335	401	30,04	m3D	MW
10	761/9+761/12	77	0,244	738	30,25	m2D	MW
11	761/16	31,5	0,0904	352	38,94	m2D	MW
12	756/7	31,5	0,1148	353	30,75	m2D	MW
13	761/19	31,5	0,1044	352	33,72	m2D	MW
14	1749-1763	42	0,038	380	100	i1P	I
Średnia		28,2			27,5		

* Dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Lipnie, przekazanych do dokumentacji decyzji jako dowód w sprawie przez Urząd Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

Szerokości elewacji frontowych budynków na podstawie pomiarów (orientacja) z aktualnej mapy zasadniczej wykonanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lipnie.

Rodzaj zabudowy: MN – mieszkaniowa jednorodzinna, MW -mieszkaniowa wielorodzinna, U – usługowa, I – inna (gospodarcza, garaże)

Funkcja budynku: m –mieszkalny, h – handlowy, i – inny, k - oświaty

Rodzaj dachu: P – płaski, D – dwuspadowy, W - wielospadowy

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1) Warunek 1 - „DOBRE SĄSIEDZTWO” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – spełniony

możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech, i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

- a) Planowane zamierzenie inwestycyjne polega na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą. Interpretacja kontynuacji funkcji zgodnie z komentarzem do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod redakcją prof. zw. dr hab. Zygmunta Niewiadomskiego (Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2006r., s. 500)

.... "Kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Z momentem wykazania sprzeczności przestaje być dopuszczalna. Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, nie oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem mieszkalnym. Towarzyszyć takim obiektom może np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska czy urządzenie rekreacyjne. Nie powinien to być zakład produkcyjny czy obiekt handlowy wielkopowierzchniowy.

Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy więc traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Należy uznać, że przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli nie dającą się z nią w praktyce pogodzić. Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawężająco, np. jako możliwość powstania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące. Podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących, którą organ potrafiłby racjonalnie wykazać w uzasadnieniu do decyzji. Nie można uznać, że podstawą do decyzji odmownej byłby sam brak zgodności pomiędzy inwestycją, a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym. Trzeba pamiętać, że celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego”.....

W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, planowane przedszkole stanowić będzie jej uzupełnienie. Na działce dostępnej z tej samej drogi publicznej co teren planowanej inwestycji występuje zabudowa o zbliżonej funkcji – Zespół Szkół.

- b) Przedszkole planowane jest do realizacji na działce nr ewid. 1777/4, pozostałe działki objęte wnioskiem są niezbędne do właściwego funkcjonowania obiektu (dojazd, dojścia, zapewnienie miejsc postojowych, plac zabaw, zbiornik na gaz).
- c) Istniejąca w obszarze analizowanym zabudowa jest zróżnicowana, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – budynki trzy i czterokondygnacyjne kryte dachami dwuspadowymi. Budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej nie powinny być wyznacznikiem dla planowanego obiektu, ze względu na zupełnie odmienną funkcję i charakter zabudowy.
- d) Analiza parametrów budynku przedszkola określonych we wniosku wskazuje, że obiekt właściwie wpisze się w swoje najbliższe sąsiedztwo pod względem szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku i rodzaju dachu – parametry te należy ustalić zgodnie z wnioskiem inwestora.
- e) Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi 27,5% a składają się na niego wskaźniki w wysokości od 3,68% do 38,94% oraz 100% w zespole garaży na działkach nr ewid. 1749-1763. Na działkach położonych w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji, zabudowanych zabudową mieszkaniową wielorodzinną wskaźniki zawierają się pomiędzy 26,91% a 38,94%. Przedszkole o powierzchni zabudowy od 950 m² do 1100 m² przewidziane na terenie inwestycji o powierzchni 0,5600 ha

oznacza wskaźnik w wysokości od 16,9% do 20%. Wskaźnik ten zawiera się w przedziale wartości występujących w obszarze analizowanym i jest możliwy do ustalenia zgodnie z § 5 ust. 2 ww rozporządzenia.

- f) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni terenu inwestycji,
- g) Linia zabudowy – nie wymaga ustalenia.

2) Warunek 2 - „DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy
- spełniony

Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej nr 2741C poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 696/11 i 1777/8 – własność Gminy Dobrzyń nad Wisłą).

3) Warunek 3 – „WYSTARCZAJĄCE UZBROJENIE TERENU” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy
- spełniony

- 1) Zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe i p.poż – planowane przyłącze do gminnej sieci wodociągowej zgodnie z oświadczeniem Gminy Dobrzyń nad Wisłą o wstępnym zapewnieniu dostawy wody znak OŚiGW.7022.2.2024 z dnia 16.01.2024 r.
- 2) Ścieki sanitarne – planowane przyłącze do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą znak OŚiGW.6324.11.7.2023 z dnia 18.12.2023 r.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą znak OŚiGW.6324.11.7.2023 z dnia 18.12.2023 r. Dopuszcza się infiltrację do gruntu (w granicach terenu inwestycji) oraz retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzyskać pozwolenie wodnoprawne o ile będzie wymagane.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z planowanego przyłącza, zgodnie z oświadczeniem w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej Energa-Operator S.A. znak EOP/KW/9/2024/01/009290 z dnia 11.01.2024r.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Odpady komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Warunek 4 – „ODROLNIENIE LUB ODLESIENIE” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy
- spełniony

Zamierzenie inwestycyjne planowane jest na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położone w obrębie Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą, które zgodnie z informacjami o działkach z dnia 24.01.2024 r. stanowią: grunty orne RIIIb (działka nr ewid. 1777/4, 1777/3 i 1777/8) oraz dróg „dr” (działka nr ewid. 1777/8 i 696/11).

- a) teren położony w granicach administracyjnych miasta Dobrzyń nad Wisłą - zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) Warunek 5 - „ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy
- spełniony

- a) teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego położony jest w obszarze, dla którego brak jest innego odrębnego przepisu prawnego określającego teren jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren wnioskowany nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, o ochronie zabytków, o ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych,
- b) planowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się wśród przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.). W związku z tym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- c) planowana inwestycja jest zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.); Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54); Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.); Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645); Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518); Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

6) Warunek 6 – „ODLEGŁOŚĆ OD ENERGETYCZNYCH SIECI PRZESYŁOWYCH” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy - spełniony

Planowane 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 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą.
- 2) Zgodnie z informacjami o działkach z dnia 24.01.2024r. teren inwestycji stanowi własność Gminy Dobrzyń nad Wisłą.
- 3) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej nr 2741C poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 696/11 i 1777/8 – własność Gminy Dobrzyń nad Wisłą).
- 4) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 6) Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
- 7) Dla obszaru gminy Dobrzyń nad Wisłą uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

Wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że **zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), **a zatem dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr ewid. 696/11, 1777/8, 1777/3 i 1777/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 3 miasta Dobrzyń nad Wisłą, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy.**

Analizę sporządziła:

Ewa Birek

Z up. BURMISTRZA
Kierownik Referatu Inwestycji i Rozwoju

inż. Agnieszka Zaborowska