

Inowrocław, dnia 15 maja 2019 r.

ZP.6730.56.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm..) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Inowrocław, ul. Królowej Jadwigi 43, 88-100 Inowrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Kremską, z dnia 21.03.2019 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA
Gminy Inowrocław,
ul. Królowej Jadwigi 43, 88-100 Inowrocław,
reprezentowanej przez pełnomocnika
Panią Agnieszkę Kremską,

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych z wyposażeniem, infrastrukturą, wagą, ogrodzeniem, pomieszczeniem edukacyjnym, punktem wymiany rzeczy używanych i mini-instalacjami alternatywnych źródeł energii do edukacji zoologicznej, na terenie części działki nr 208/32 w miejscowości Kruśliwiec, obręb Sławęcinek.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych, z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku lub części istniejącego budynku dla realizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku lub części istniejącego budynku dla realizacji magazynu,
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku lub części istniejącego budynku dla realizacji części edukacyjnej z częścią socjalno – biurową,

- 5) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku dla realizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych,
- wysokość głównej kalenicy budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 2,5m do 8,5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 2m do 8m,
 - budynek po zrealizowaniu planowanej inwestycji do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 5m do 20m,
 - geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- 6) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku dla realizacji magazynu,
- wysokość głównej kalenicy budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 2,5m do 8,5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 2m do 8m,
 - budynek po zrealizowaniu planowanej inwestycji do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 5m do 20m,
 - geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- 7) dopuszcza się budowę budynku edukacyjnego z częścią socjalno – biurową,
- wysokość głównej kalenicy budynku od 2,5m do 8,5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 2m do 8m,
 - budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej budynku od 5m do 20m,
 - geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- 8) dopuszcza się budowę wiaty i rampy najazdowej,
- wysokość głównej kalenicy projektowanej wiaty od 2,5m do 8,5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej wiaty od 2m do 8m,
 - wiatą jednokondygnacyjną,
 - szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty od 5m do 20m,
 - geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- 9) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej wiaty magazynowej,
- wysokość głównej kalenicy projektowanej wiaty od 2,5m do 8,5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej wiaty od 2m do 8m,
 - wiatą jednokondygnacyjną,
 - szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty od 5m do 20m,
 - geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- 10) dopuszcza się budowę wiaty magazynowej,
- wysokość głównej kalenicy projektowanej wiaty od 2,5m do 8,5m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej wiaty od 2m do 8m,
 - wiatą jednokondygnacyjną,
 - szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty od 5m do 20m,
 - geometria dachu:
 - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 1,5° do 50°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- 11) dopuszcza się utwardzenie terenu,
- 12) dopuszcza się realizację placu manewrowego,
- 13) dopuszcza się budowę ogrodzenia,
- 14) dopuszcza się budowę wagi,

- 15) dopuszcza się realizację punktu wymiany rzeczy używanych,
- 16) dopuszcza się realizację mini-instalacji alternatywnych źródeł energii do edukacji sozologicznej,
- 17) powierzchnia zabudowy wyznaczona dla wnioskowanej działki po zrealizowaniu planowanej inwestycji - w przedziale od 21% do 67%;
- 18) minimum 5% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 19) linia zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 20) należy wyznaczyć minimum dwa miejsca parkingowe.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71.).

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

- 1) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem na warunkach gestora sieci;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – projektowanym przyłączem do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) energię ciepłą – dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 5) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) sposób gospodarowania odpadami – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.);
- 7) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (dz. nr ewid. 208/33);
- 8) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum dwa miejsca parkingowe.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:

należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;

- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - a) stosownie do art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.) należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
 - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.);
 - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. Nr 93, poz. 623 ze zm.).
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031);
 - b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganych w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.);
 - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- 1) teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- 2) wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Z wyżej podanych powodów teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.).

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

- nie występują,

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- 1) po uzgodnieniu projektu decyzji z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Inowrocławiu (postanowienie znak: N.NZ-42-3-81-1/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r.);
- 2) Wójt Gminy Inowrocław jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 208/32 objętą niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku kiedy

decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia;

- 3) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linia rozgraniczająca teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 21.03.2019 r. Gmina Inowrocław, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Kremską, wystąpiła do Wójta Gminy Inowrocław z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych z wyposażeniem, infrastrukturą, wagą, ogrodzeniem, pomieszczeniem edukacyjnym, punktem wymiany rzeczy używanych i mini-instalacjami alternatywnych źródeł energii do edukacji zoologicznej, na terenie części działki nr 208/32 w miejscowości Kruśliwiec, obręb Sławęcinek.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego pismem z dnia 22 marca 2019 r., zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. W myśl art. 53 ust. 3 rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organu – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół działki nr 208/32 objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany. Zgodnie z przepisami § 3 wspomnianego wyżej rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Granice tego obszaru wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50m. Zgodnie z w/w rozporządzeniem przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 72m, a więc co najmniej 3 x 46m tj. minimum 138m w każdą stronę od wszystkich granic tego obszaru. Szerokość obszaru analizowanego, wyznaczona zgodnie z rozporządzeniem, jest wystarczająca do przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 61 ust. 1 pkt.1 ww. ustawy nie stwierdza bezpośrednio jak należy postępować w przypadku, gdy obszar analizowany obejmuje część działki zabudowanej. W przypadku, gdy obszar analizowany obejmuje jedynie część zabudowanej działki, w analizie uwzględniono cały jej obszar

i znajdujące się na niej zabudowania, również te które są usytuowane poza granicą obszaru analizowanego.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały z art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ I instancji stwierdził co następuje:

- zgodnie z załączoną do akt sprawy mapą sytuacyjno – wysokościową na terenie analizowanym występuje co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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;
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Wójt Gminy Inowrocław wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Inowrocławiu.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) organ zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W związku z powyższym 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 o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy..

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a) Część tekstowa,
- b) Część graficzna.

Otrzymują:

- 1. strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy;
- 2. a/a



z up. WÓJTA
mgr Marek Karólewski

ZASTĘPCA WÓJTA

URZĄD GMINY
INOWROCŁAW
ul. K. Głowackiej-Ludwigi 43
88-100 Inowrocław

Decyzja niniejsza stała się
ostateczną w dniu 06.06.2019 r.

Inowrocław, 14.06.2019 r.
data

z up. WÓJTA
Grażyna Bzinińska
INSPEKTOR
ds. gospodarki gruntami

Sporządziła: M. Sobczak



Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

Stan prawny

Właściciele wnioskowanej nieruchomości oraz będących stronami niniejszego postępowania, na terenie gminy Inowrocław, organ ustalił na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, udostępnianej gminie przez Starostę Inowrocławskiego.

Stan faktyczny

Według art. 61 ust. 1 punkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. art. 61 ust. 1 punkt 1

1) funkcje występujące w terenie:

- funkcja mieszkaniowa jednorodzinna:
 - budynki mieszkaniowe jednorodzinne na terenie działek nr 208/27,
 - budynki inne niemieszkalne (tereny ogródków działkowych) na działkach nr 212/4, 212/5, 212/15, 253, 212/31,
- funkcja przemysłowa:
 - budynki produkcyjne, budynki magazynowe i biurowe na terenie działki nr 262,
 - budynki produkcyjne na terenie działek nr 208/76, 208/39, 208/60,
 - budynki magazynowe na terenie działek nr 259/5, 259/7,
 - budynki produkcyjno-magazynowe i gospodarcze na terenie działki nr 261,
 - budynki gospodarcze, przemysłowe, biurowe i wiaty na terenie działki nr 208/32.

2) **linia zabudowy** – z treści wniosku jak i z treści przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja ma być zlokalizowana w głębi działki za budynkiem już istniejącym. W związku z czym linia zabudowy nie ulegnie zmianie bowiem istnieje już budynek wyznaczający tą linię. W niniejszym przypadku zbadano również odległości linii zabudowy na najbliższych zabudowanych działkach sąsiednich, posiadających główny wjazd lub wejście na działkę od strony drogi gminnej (dz. nr ewid. 208/33). Na działce nr 208/60 zlokalizowany jest budynek produkcyjny na granicy działki z drogą gminną. Zatem w niniejszym przypadku istnieje możliwość wyznaczenia linii zabudowy dla wnioskowanej działki zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie linii zabudowy, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zatem z uwagi na charakter planowanej inwestycji wyznaczono linię zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich oraz równo z linią zabudowy budynku produkcyjnego, istniejącego na działce wnioskowanej.

3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** – średnią wartość wielkości powierzchni zabudowy wyznaczono jako średnią arytmetyczną wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni poszczególnych działek. Średnia powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych w granicach obszaru analizowanego wynosi 17,68%, w zaokrągleniu 18%. W obszarze analizowanym wielkości powierzchni zabudowy dla poszczególnych działek są zróżnicowane tj. od 0,1% do 67%. Zróżnicowanie niniejszego wskaźnika wynika ze zróżnicowania wielkości działek oraz zlokalizowanej na nich zabudowy.

Niniejszą analizę przeprowadza się dla terenu obejmującego działkę nr 208/32, dla której wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy na tym terenie wynosi 21%. Wskaźnik powierzchni planowanej zabudowy nie będzie odbiegać od wartości wskaźników wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek zlokalizowanych w obszarze analizowanym, a więc nie pogorszy zastanego tam ładu przestrzennego. Z uwagi na to dopuszcza się kontynuację zagospodarowania terenu poprzez realizację przedmiotowej inwestycji na działce nr 208/32. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji wyznacza się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, po zrealizowaniu planowanej inwestycji od 21% do 67%, czyli od wartości powierzchni zabudowy zlokalizowanej obecnie na terenie wnioskowanym, do maksymalnej wartości występującej w obszarze analizowanym. Określenie takiego przedziału w pełni pozwala na zachowanie kontynuacji zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy oraz nie pogorszy ładu przestrzennego, zastanego w analizowanym obszarze.

- 4) **szerokość elewacji frontowej** – średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym wynosi 18,65m w zaokrągleniu 19m. Zatem uwzględniając 20% tolerancję dla projektowanej inwestycji, szerokość elewacji frontowej powinna mieścić się w przedziale od 15,2m do 22,8m. Szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od 3,5m do 61m. Zdaniem tut. organu szerokość elewacji frontowej projektowanej zabudowy nie będzie odbiegać od szerokości elewacji frontowej budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym, a więc nie pogorszy zastanego tam ładu przestrzennego. Mając na uwadze wniosek inwestora i charakter planowanej inwestycji uznano za dopuszczalne wyznaczenie szerokości elewacji frontowej dla planowanej inwestycji w przedziale od 5m do 20m. Realizacja obiektów o szerokości mieszczącej się w wyznaczonym przedziale nie pogorszy ładu przestrzennego zastanego w obszarze analizowanym.
- 5) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w granicach obszaru analizowanego wynosi 4,98m, w zaokrągleniu 5m. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są zróżnicowane, tj. od 2m do 12m. W ocenie tut. organu wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej zabudowy nie będzie znacząco odbiegać od wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych obiektów, zlokalizowanych w obszarze analizowanym, a więc nie pogorszy zastanego tam ładu przestrzennego. Po dokładnym przeanalizowaniu wytyczonego obszaru, mając na uwadze charakter planowanej inwestycji, a także zróżnicowanie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym, dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, w przedziale od 2m do 8m. Wyznaczona maksymalna wartość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej mieści się w przedziale wartości występujących w obszarze analizowanym. W związku z powyższym realizacja obiektów o wysokości mieszczącej się w wyznaczonym przedziale, nie pogorszy ładu przestrzennego zastanego w obszarze analizowanym.
- 6) **geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)** - w związku z różnorodnością geometrii dachów budynków znajdujących się w obszarze analizowanym z uwagi na możliwość realizacji inwestycji oraz jej charakter przyjmuje się:
 - a. dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 1,5° do 50°,
 - b. układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki,
 - c. wysokość głównej kalenicy od 2,5m do 8,5m.

II. art. 61 ust.1 punkt 2

- 1) **dostęp do drogi publicznej** – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (dz. nr ewid. 208/33),
- 2) **wymagana ilość miejsc parkingowych** – należy wyznaczyć minimum dwa miejsca parkingowe.

III. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

1) sposób zaopatrzenie w:

- wodę – projektowanym przyłączem na warunkach gestora sieci,

- energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego,
- sposób odprowadzania ścieków – projektowanym przyłączem do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- energię ciepłą – dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- sposób gospodarowania odpadami - należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.).

IV. art. 61 ust. 1 punkt 4

1) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełnia wymogi realizacji obiektów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

ZUP WÓJTA
mgr Marek Karolewski
ZASTĘPCA WÓJTY

