

Dragacz, dnia 22.06.2017 r.

**DECYZJA Nr 27/2017**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) rozpatrując wniosek

z dnia 13 kwietnia 2017 r. (data wpływu)

Gminy Dragacz

z siedzibą w Urzędzie Gminy, Dragacz 7A, 86-134 Dragacz

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni na działce o nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowo, gm. Dragacz, po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu:

1. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 01.06.2017r. data wpływu 05.06.2017r. znak WUOZ-DB-WZN.6151.6.32.2017.ZWF), załącznik A
2. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (brak postanowienia w ustawowym terminie),
3. z Zarządcą Drogi Gminnej (postanowienie z dnia 24.05.2017r. znak DM.7021.70.2017), załącznik B

**ustalam**

**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni na działce o nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowo, gm. Dragacz, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

**Warunki zabudowy**

1. Rodzaj inwestycji: rozbudowa istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na rysunku wykonanym na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 – załącznik nr 1, stanowiący załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją:
  - a) część tekstowa - załącznik nr 2a,
  - b) część graficzna - załącznik nr 2b w skali 1:1000.

**I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
  - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 290),
  - b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 519),
  - c) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.),
  - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 2134),
  - e) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.).
2. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia winny odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa za zgodą i na warunkach gestora danej sieci.
3. Dla wnioskowanej inwestycji na działce o nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowo, gm. Dragacz obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj inwestycji: rozbudowa istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni,
  - b) funkcja terenu: usługowa,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni – z zachowaniem bezpieczeństwa konstrukcji tych budynków,
  - d) maksymalna wysokość: w części rozbudowy do 10,0 m,
  - e) maksymalna powierzchnia rozbudowy: 15 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej (całego budynku po rozbudowie): bez zmian,

- p) geometria dachu: w części rozbudowy jednopiętrowej,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych: w części rozbudowy od 10° do 25°,
  - i) położenia kalenicy: w części rozbudowy w układzie równoległym lub prostokątnym do elewacji frontowej.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1. Linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – linii ściany frontowej, natomiast wszelkie zewnętrzne elementy budynku jak okapy i gzymsy o wysięgu do 0,8 m, oraz balkony, gajeńce, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o wysięgu do 1,3 m, mogą być usytuowane poza nią.
5. Minimum 10% terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (określonymi w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1) pozostawić w formie biologicznie czynnej (nieutwardzona i niezabudowana).

## II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegrod, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 230).
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy rozpowszechniać przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 519), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1).
3. Prace ziemne oraz prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni powinny być wykonywane zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 2134).
4. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
5. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Długacz - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.).
6. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływanu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
7. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywną opinię jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
8. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 71).
9. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).
10. Ponadto zgodnie z art. 69 ust. 2 pkt 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
11. Wnioskowana działka zlokalizowana jest na terenie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich – aktualnie przepisy Uchwała nr X/231/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich

## III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.
2. Zaspokojenie w energię – z istniejącego przyłącza, na dotychczasowych warunkach gestora sieci;
3. Woda – z istniejącego przyłącza, na dotychczasowych warunkach gestora sieci;



4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
5. Źródło ogrzewania – własne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
6. Obsługa komunalna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej - na dotychczasowych warunkach jej zarządcy;
7. Składowanie odpadów stałych – wymaga się wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów oraz wywozu przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi, z zachowaniem przepisów odrębnych - na dotychczasowych warunkach.

#### IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących porażania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
  - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolidująca bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci,
  - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektromagnetyczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 459).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomości sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 459).
4. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).
5. Zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie – zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.).
6. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem - zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2009 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2018 poz. 290).

#### V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH

Nie dotyczy

#### UZASADNIENIE

W dniu 13 kwietnia 2017 r. (data wpływu) Gmina Dragacz z siedzibą w Urzędzie Gminy w Dragaczu 7A, 86-134 Dragacz wystąpiła do Wójta Gminy Dragacz o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kołowni na działce o nr ewid. 45 położonej w obrębie Fietnów, gm. Dragacz.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Świeciu, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVI/101A/03 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., Wójt stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest w/w działka Gmina nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r., poz. 778 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 80 ust. 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. architekt Agnieszka Kujat-Jaworska, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskana na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 932 i 1650).

Jednocześnie Wójt, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka

zpoisła warunek art. 61. ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejącego uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy, z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do toronu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Wójt Gminy Dragacz zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych zażądań (Art. 10 § 1 K.p.a.).

Decyzja niniejsza nie rozstrzyga praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy. Decyzja może być przedmiotem pozwu, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy w Dragaczu w terminie 14 dni od daty doręczenia.



WÓJT GMINY  
mgr Dorota Kozłowska

(nieczyść miejsca i podpis osoby  
wspomnianej do wydania decyzji)

#### Załączniki:

1. część graficzna - zał. nr 1,
2. Analiza - część tekstowa - załącznik nr 2a,  
część graficzna - załącznik nr 2b.

#### Otrzymują:

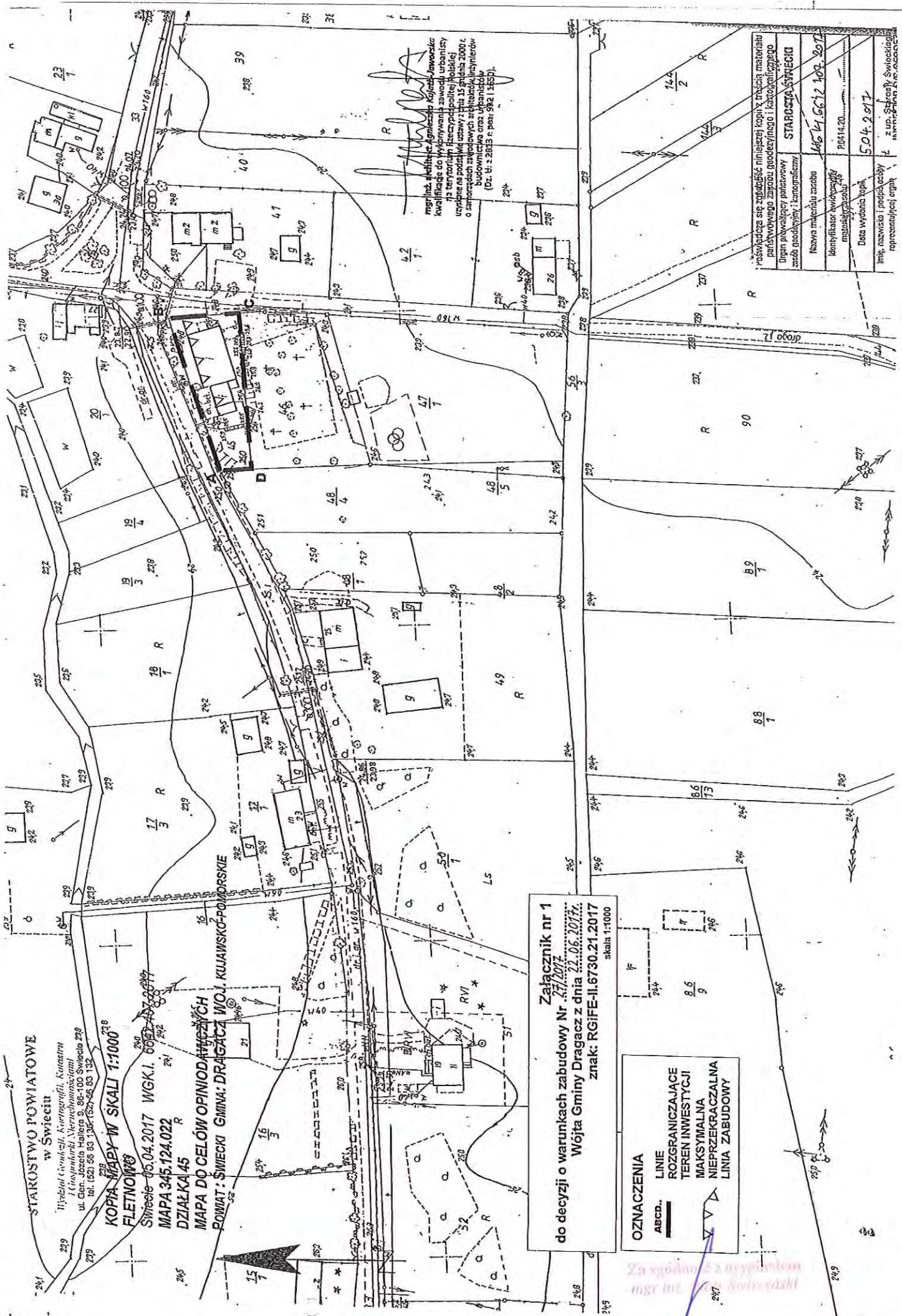
1. wnioskodawca
2. osoby wg rozkładnika Urzędu Gminy w Dragaczu
3. n/a



Nie podlega opłacie skarbowej  
- art. 2 ustawy z 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej  
(Dz.U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635)

PODINSPEKTOR  
dla budownictwa  
i gospodarki przestrzennej  
Mirosław Zdanowicz





**Załącznik nr 1**  
**do decyzji o warunkach zabudowy Nr 21/2017**  
**Wójta Gminy Dragacz z dnia 22.06.2017r.**  
**znak: RGIFE-II.6730.21.2017**

OZNACZENIA	ABCD.	LINIE
ROZGRANICZAJĄCE	—	
TEREN INWESTYCJI	—	
MAKSYMALNA	—	
NIEPRZEKRACZALNA	—	
LINIA ZABUDOWY	—	

Wskazuje się zgodnie z niniejszą kopią treść materiału państwowego zapisu geodezyjnego i katastralnego	
Organ prowadzący politykę	STAROSTA SWIECKI
Zasób geodezyjny, katastralny	146 14 16 12 102 2017
Nazwa materiału zasobu	146 14 16 12 102 2017
Identyfikator ewidencyjny	146 14 16 12 102 2017
Identyfikator zasobu	146 14 16 12 102 2017
Data wydania kopii	504.2017
Imię, nazwisko i podział	z up. Starosty Swieckiego
reprezentacji organu	reprezentacji organu



ZALĄCZNIK NR 2a

DO DECYZJI Nr 27/2017

Wójta Gminy Dragacz z dnia 22.08.2017r. znak: RGIEE-II.5730.21.2017

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU - OBSZARU  
ANALIZY WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ

KZĘŚĆ TEKSTOWA

Dotyczy: rozbudowa istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni na działce o nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowa, gm. Dragacz.

Podstawa dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- 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. Nr 164 poz. 1589).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Świecie,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwałone uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r.;
- mapę sytuacyjno-wysokościową w skali 1:1000

Obszar objęty analizą:

Wskazano na załączniku graficznym – załącznik nr 2b.

Wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – w obszarze analizowanym znajduje się budynek świetlicy wiejskiej, remiza strażackiej OSP z towarzyszącą infrastrukturą, zabudowa mieszkaniowa, zagroda, usługowa oraz cmentarz mennonicki, nieczynny (najstarszy istniejący nagrobek z 1928 r.) Projektowana inwestycja polegająca na rozbudowa istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni stanowi kontynuację występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Kierując się zasadą, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VII SANWA 446/08). Zawarta informacja o istniejącym zainwestowaniu i przeznaczeniu terenów oraz ewentualnych uciążliwościach wynikających z sąsiedztwa terenów uprawianych rolniczo, obciążuje inwestora do ochrony funkcji mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami i stanowi zadanie własne inwestora, nie może stanowić podstawy do ewentualnych roszczeń, gdyż podejmując działania związane z realizacją inwestycji przyjmuje on uwarunkowania zastane w sąsiedztwie.

- 2) dostęp do drogi publicznej – teren posiada dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd z drogi gminnej;
- 3) uzbrojenie terenu - Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 3 Artykuł 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 509 ze zm.) zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących ujęty rolne klasy I-III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra z zastrzeżeniem warunków rolnych klasy I/III, spełniających łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej warstwy części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położona są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 450, ze zm.);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozołstych gruntów leśnych); przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast;

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Świeciu wnioskowana działkę stanowią: inne tereny zabudowane BI-0,0800 ha;

Decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji, gdyż nie leży to w kompetencji organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy,

- 5) zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 – ustawa 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.

Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko.

W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).

#### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Wnioskowana działka położona jest:

- w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B” - cmentarz mennonicki, nieczynny, najstarszy istniejący nagrobek z 1928 r.
- Wnioskowana działka zlokalizowana jest na terenie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich – aktualnie przepisy Uchwały nr X/231/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich,

#### **STAN FAKTYCZNY I PRAWNY**

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

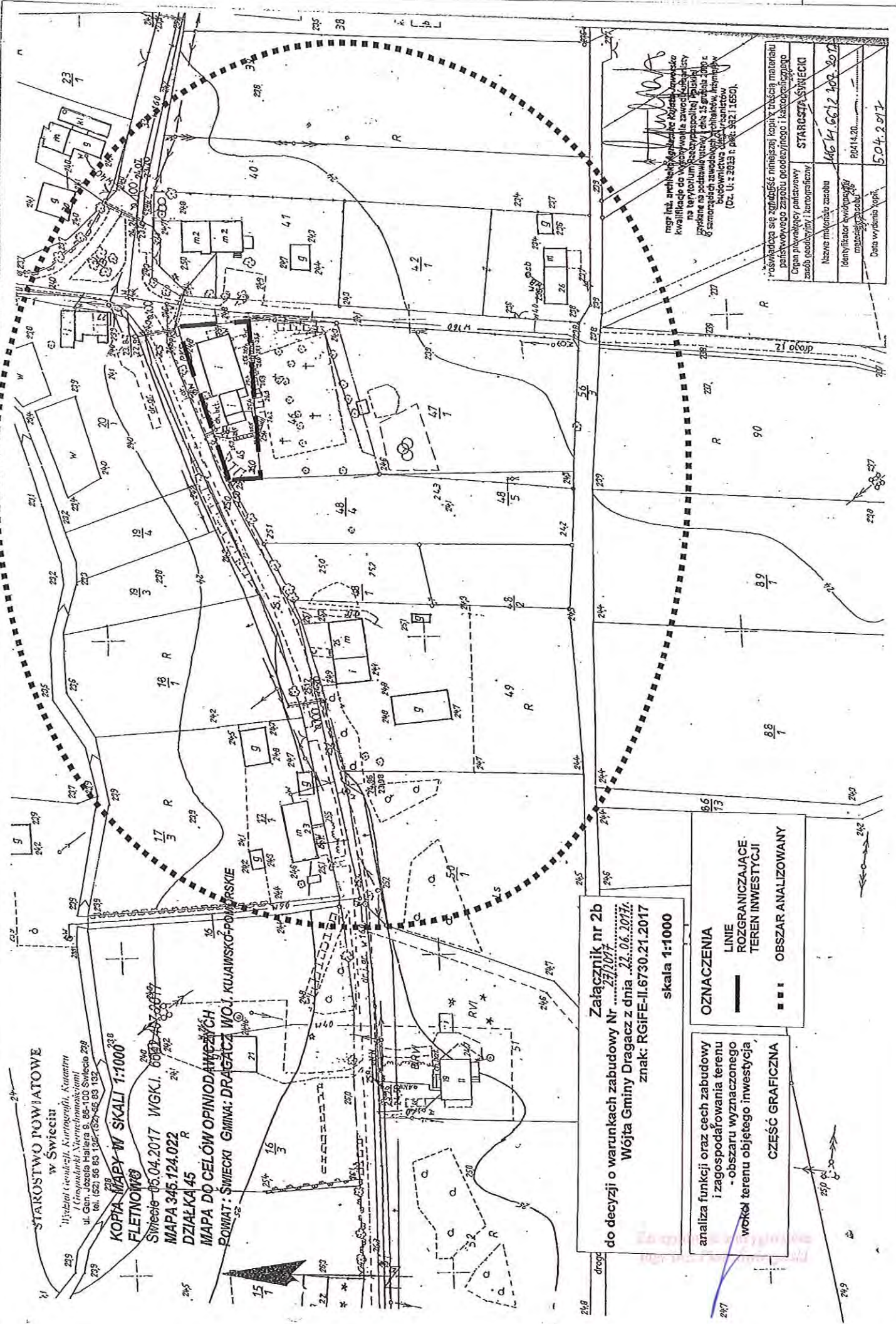
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Wnioskowana inwestycja nie leży w bliskości ujęć wód powierzchniowych, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania oraz obszarów podlegających ochronie gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych, kopalni i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 63 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5, 6a, 6, 7, 10, 10a, 11a i 11b.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy,
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.





STAROSTWO POWIATOWE  
w Świętoku  
Urząd Miejski w Świętoku  
ul. Główna 134  
tel. (22) 56 53 134 (22) 56 53 133

KOPIA MAPY W SKALI 1:1000  
FLETNÓW  
Świętokrzyskie 05.04.2017 WGKI. 6032-43-0017  
MAPA 345.124.022  
DZIAŁKA 45  
MAPA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH  
POWIAT: ŚWIECKI GMINA: DRAGACZ WOJ. KUJAWSKO-POMORSKIE

Załącznik nr 2b  
do decyzji o warunkach zabudowy Nr .....  
Wójta Gminy Dragacz z dnia ..22.06.2017..  
znak: RGIFE-II.6730.21.2017  
skala 1:1000

OZNACZENIA  
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
■■■ OBSZAR ANALIZOWANY  
analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
- obszar wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

mgr inż. architekt Andrzej Kozłowski  
kwalifikacje do wykonywania zawodowych  
na terenie województwa świętokrzyskiego  
podpisane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o zamierzanych zawodowych i innych  
budowlanych (Dz. U. z 2003 r. pkt. 302 i 1550).

rosiwiada się zapiada minicaj kopik taciata materialu	STAROSTWO ŚWIECKI
państwowygo zaprosu podczony i kartograficzny	
Drgan pływający antawowy	
zasobu geobdowy i kartograficzny	
Nazwa materialu zasobu	46 14 66 12 102 2017
Identyfikator zwiadowy	2014.20
maszynowy	
Data wydania kopii	5.04.2017





Załącznik A  
Do decyzji Nr 27/2017  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 22.06.2017r.  
(znak RGIFE-IL.6730.21.2017)

Kujawsko-Pomorski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń  
WUOZ-DB-WZN.5151.6.32.2017.ZWF  
Wasz znak: RGIFE-IL.6730.21.2017

Bydgoszcz, dnia 01 czerwca 2017r.

POLECONY

## POSTANOWIENIE nr WZN 663/2017

Na podstawie art. 89 pkt. 2, art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. „b”, art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.), art. 53 ust. 4 pkt. 2, 8, 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 778) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016r. poz. 23 ze zm.) w związku z wystąpieniem Wójta Gminy Dragacz nr pisma RGIFE-IL.6730.21.2017 w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni na działce nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowo, gm. Dragacz.

### Postanawiam

uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni na działce nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowo, gm. Dragacz.

### Uzasadnienie

Do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy wpłynął w dniu 29. 05. 2017r. wniosek Wójta Gminy Dragacz w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni na działce nr ewid. 45 położonej w obrębie Fletnowo, gm. Dragacz. Analizując projekt decyzji o warunkach zabudowy w aspekcie ochrony zabytków stwierdzono, że przedmiotowa działka znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmujące zabytkowy zespół rurek historyczny. Budynek nie jest ujęty w ewidencji obiektów zabytkowych województwa kujawsko-pomorskiego. Powyższa inwestycja nie obniży wartości zabytkowej strefy ochrony konserwatorskiej oraz nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana. W związku z powyższym w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. b) i art. 7 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami postanowiono jak w sentencji.

### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za moim pośrednictwem w terminie 7 dni o dnia jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 129 § 1 w związku z art. 144 kpa).

### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Dragacz  
Dragacz 7A  
86-134 Dragacz
2. Omina Dragacz  
Dragacz 7A  
86-134 Dragacz
3. s/a

Z up. Kujawsko-Pomorskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
Kierownik Delegatury  
mgr Elżbieta Dygasiewicz



WÓJT GMINY  
DRAGACZ  
woj. kujawsko-pomorskie

DM.7021.70.2017

Załącznik B  
Do decyzji Nr 27/2017  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 22.06.2017r.  
(znak RGFE-II.6730.21.2017)

Dragacz, dnia 24.05.2017 rok

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6, 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) i art. 106 § 1, 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267) w związku z pismem Wójta Gminy w Dragaczu znak RGFE-I.6730.21.2017 z dnia 22.05.2017 r. w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni – realizacja inwestycji na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo gm. Dragacz

### postanawiam

uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie istniejącego budynku świetlicy wiejskiej o pomieszczenie kotłowni – realizacja inwestycji na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo gm. Dragacz

## UZASADNIENIE

Niniejsze postanowienie uwzględnia w całości żądanie strony i zgodnie z art. 107 § 4 w związku z art. 124 i 126 § Kpa odstąpiono od uzasadnienia.

## Pouczenie

Na niniejsze postępowanie w terminie 7 dni od daty otrzymania służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, złożone za moim pośrednictwem.



WÓJT GMINY  
*Dorota Klesman*

### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Dragacz
3. a/a

Wąpławska 10, 85-001 Wąpława  
tel. 22 741 11 11, fax 22 741 11 12

**WÓJT GMINY  
DRAGACZ**  
woj. kujawsko-pomorskie

RGiEE-II 0730.52.2014

**Urząd Gminy  
86-134 Dragacz**  
Świadcza, że powyższa decyzja stała  
się prawomocna i podlega wykonaniu  
18.01.2015  
Dragacz..... Podpis .....

Dragacz, dnia 07.01.2015 r.

## **DECYZJA Nr 03/2015**

### **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 047 ze zm.], art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.] rozpatrując wniosek

z dnia 12 listopada 2014 r. (data wpływu)  
Gminy Dragacz  
z siedzibą w Urzędzie Gminy w Dragaczu  
Dragacz 7A, 86-134 Dragacz

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiorce istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fletnowo gm. Dragacz,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu:

1. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 17.12.2015r. data wpływu 22.12.2014r. znak WUOZ-DB-WZN.6161.0.37.2014 ZWF TZ), załącznik A
2. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (brak postanowienia w ustawowym terminie),
3. z Zarządcą Drogi Gminnej (postanowienie z dnia 15.12.2014r. znak D.M.7021.95.2014), załącznik B

### **ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na rozbiorce istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fletnowo gm. Dragacz, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000,

#### **Warunki zabudowy**

1. Rodzaj inwestycji: rozbiorce istniejącego i budowa nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na rysunku wykonanym na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 – załącznik nr 1, stanowiący załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją.
  - a) część tekstowa - załącznik nr 2a,
  - b) część graficzna - załącznik nr 2b w skali 1:1000.

### **I. WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
  - a) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 145 ze zm.),
  - b) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 1409)
  - c) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.),
  - d) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.),

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



- e) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.).
- 2. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia winny odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa za zgodą i na warunkach gestora danej sieci.
- 3. Dla wnioskowanej inwestycji na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fietnowo gm. Dragacz obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - a) rodzaj inwestycji - rozbiórka istniejącego i budowa nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fietnowo,
  - b) funkcja terenu - zabudowa usługowa,
  - c) obiekt zespolony z istniejącym budynkiem świetlicy wiejskiej, jednokondygnacyjny,
  - d) maksymalna wysokość - 6,5 m,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 160 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20,0 m,
  - g) geometria dachu - jedno lub dwuspadowy,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych - od 10° do 45°,
  - i) położenie kalenicy dachu - w układzie równoległym do budynku świetlicy, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę;
  - j) rozbiórkę istniejącego obiektu należy przeprowadzić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 1409).
- 4. Całość założenia powinna nawiązywać do siebie architektonicznie, stanowić harmonijny zespół zabudowy z wykorzystaniem jednolitych materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego - ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki.
- 5. Ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji: stenowiącej załącznik nr 1. Linią zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku - ica ściany frontowej, natomiast wszelkie zewnętrzne elementy budynku jak okapy i gzymsy o głębokości do 0,8 m, oraz schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o głębokości do 1,3 m, mogą być usytuowane poza nią.
- 6. Minimum 30% terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (określonymi w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1) pozostawić w formie biologicznie czynnej (nieutwardzona i niezabudowana).

## II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 1409)).
- 2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska - tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1).
- 3. Prace ziemne oraz prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzenlowej drzew lub krzewów na terenach zieleni powinny być wykonywane zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.).
- 4. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826).
- 5. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Dragacz (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.). Planowana inwestycja znajduje się w strefie „B” ochrony

konserwatorskiej, przy jej realizacji należy uzgodnić projekt budowlany z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy.

6. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
7. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
8. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.).
9. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity; Dz. U. z 2013 r. poz. 1235).
10. Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
11. Wnioskowana działka leży we Wschodnim Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich – aktualne przepisy Uchwała nr VII/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – przy realizacji inwestycji należy spełnić wymogi ww. rozporządzenia.

### III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.
2. Zaspokojenie w energię – z istniejącego przyłącza, na dotychczasowych warunkach gestora sieci;
3. Woda – z istniejącego ujęcia własnego na dotychczasowych warunkach;
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego bezodpływowego, szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, czasowo opróżnianego przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi, po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje wymóg przyłączenia do niej odprowadzenia ścieków;
5. Źródło ogrzewania – własne;
6. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej będącej własnością Gminy Dragacz - na warunkach zarządcy drogi,
7. Składowanie odpadów stałych – wymaga się wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów oraz wywozu przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi - na dotychczasowych warunkach.

### IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
  - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelkie koszty bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
  - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – Dz. U. Nr 18, poz. 93 z późn. zm.).



3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomością sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
4. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.).
5. Zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenia wód oraz ścieków na grunty sąsiednie (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo Wodne – tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 145 ze zm.).
6. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2009 Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1409).

#### V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH

Nie dotyczy

#### UZASADNIENIE

W dniu 12 listopada 2014 r. (data wpływu) Gmina Dragacz z siedzibą w Urzędzie Gminy w Dragaczu, Dragacz 7A, 86-134 Dragacz wystąpiła do Wójta Gminy Dragacz o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiorze istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fietnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fietnowo gm. Dragacz.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Świeciu, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., Wójt stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust. 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. architekt Agnieszka Kujali-Jaworska, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Jednocześnie Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61, ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów

*Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński*

Tucholskich) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy, z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Wójt Gminy Dragacz zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych zażądań (Art. 10 § 1 K.p.a).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, którym należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy w Dragaczu w terminie 14 dni od daty doręczenia.

#### Pouczenie

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć stosowny wniosek. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na wnioskowane cele budowlane,
- niniejszą decyzję o warunkach zabudowy.



WÓJT GMINY  
*mgr Dorota Krecynion*

(pieczęć mienna i podpis osoby  
upoważnionej do wydania decyzji)

#### Załączniki:

1. część graficzna - zał. nr 1,
2. Analiza - część tekstowa - załącznik nr 2a,  
część graficzna - załącznik nr 2b.

#### Decyzja:

1. wnioskodawca
2. osoby wg rozdzielnika Urzędu Gminy w Dragaczu
3. n/a



Nie podlega opłacie skarbowej  
- art. 7 ustawy z 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej  
(Dz.U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635)

REFERENT  
całkowitą i gospodarkę  
przebiegającą

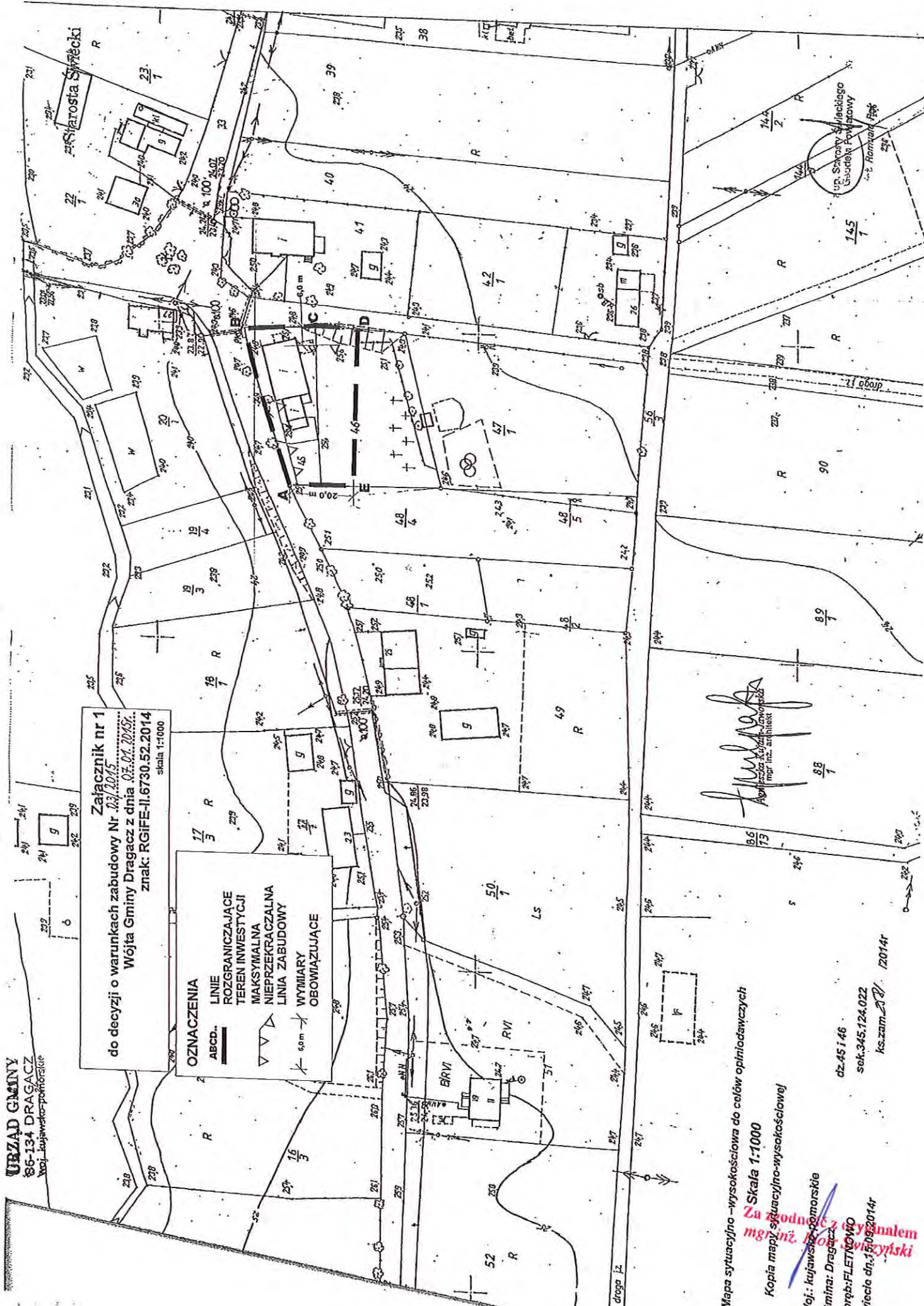
*Mirkoława*  
5

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



Załącznik nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 123.2014  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 07.01.2014r.  
znak: RGIFE-II.6730.52.2014  
skala 1:1000

**OZNACZENIA**  
ABCD. — LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI  
MAKSYMALNA  
NIEPRZEKRACZALNA  
LINIA ZABUDOWY  
WYMIARY  
OBOWIĄZUJĄCE



Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów opłintodawczych  
Skala 1:1000

Kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej

Woj.: kujawsko-pomorskie  
Gmina: Dragacz  
Obręb: FLETNINO  
Świecło dn. 15.09.2014r.  
ks. zam. 21/12014r.  
dz. 45 i 46  
sek. 345.124.022



ZAŁĄCZNIK NR 2a  
DO DECYZJI Nr 03/2015

Wójta Gminy Dragacz z dnia 07.01.2015r. znak: RGIEE-II.6730.52.20.14

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU – OBSZARU ANALIZY WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU  
OBJĘTEGO INWESTYCJĄ  
/CZĘŚĆ TEKSTOWA/

Dotyczy: rozbiórka istniejącego i budowa nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fletnowo gm. Dragacz.

Podstawa dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.],
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- 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. Nr 164 poz. 1589),

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Świeciu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalone uchwałą Nr XVII/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r.;
- mapę syt. – wys. w skali 1:1000,
- mapę ewidencyjną w skali 1:2000

Obszar objęty analizą:

Wskazano na załączniku graficznym – załącznik nr 2b.

Wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – w obszarze analizowanym znajduje się budynek świetlicy wiejskiej, remizy strażackiej OSP z towarzyszącą infrastrukturą, zabudowa mieszkaniowa, zagroda, usługowa oraz cmentarz mennonicki, nieczynny (najstarszy istniejący nagrobek z 1928 r.) Projektowana inwestycja polegająca na rozbiórce istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo stanowi kontynuację występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *dostęp do drogi publicznej – teren posiada dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd z drogi gminnej;*
- 3) *uzbrojenie terenu – istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1205) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego*



**URZĄD G. . . . .**  
**86-134 DRAGACZ**  
**Woj. kujawsko-pomorskie**

Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych); przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast;

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Świecie wnioskowane działki stanowią dz. nr 45: inne tereny zabudowane BI-0,0800 ha, dz. nr 46: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz-0,16 ha (łącznie 0,24 ha) - warunek spełniony;

- 5) zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 - ustawa 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.

Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.).

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).

Wnioskowana działka położona jest:

- w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B” - cmentarz mennonicki, nieczynny, najstarszy istniejący nagrobek z 1928 r.
- na terenie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich - aktualne przepisy: Uchwała nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,

**STAN FAKTYCZNY I PRAWNY**

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVII/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie gruntów leśnych, zasobów wodnych, kopalni i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 10a, 11a i 11b.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww.
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Swirzyński







**URZĄD GMINY**  
86-134 DRAGACZ  
woj. kujawsko-pomorskie

Załącznik A  
Do decyzji Nr 03/2015  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 07.01.2015r.  
(znak RGIFE-II.6730.52.2014)

**URZĄD GMINY**  
w Dragaczu  
Data wpływu: 2014-12-12  
Znak RGIFE-II.6730.52.2014

Kujawsko-Pomorski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń  
WUOZ-DB-WZN.5151.6.37.2014.ZWF.TZ  
Wzrost znak: RGIFE-II.6730.52.2014

Bydgoszcz, dnia 11 grudnia 2014r.

**POLECONY**

**POSTANOWIENIE**  
nr WZN 1183/2014

Na podstawie art.89 pkt. 2, art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. „b”, art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568), art. 53 ust. 4 pkt. 2 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm.) w związku z wystąpieniem Wójta Gminy Dragacz nr pisma RGIFE-II.6730.52.2014 w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiorze istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fletnowo gm. Dragacz.

**Postanawiam**

uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiorze istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fletnowo gm. Dragacz pod warunkiem: zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:

1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)

**Uzasadnienie**

Do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy wpłynął w dniu 08. 12. 2014r. wniosek Wójta Gminy Dragacz w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiorze istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP w miejscowości Fletnowo na działkach o nr ewid. 45 i 46 obręb Fletnowo gm. Dragacz. Analizując projekt decyzji o warunkach zabudowy w aspekcie ochrony zabytków stwierdzono, że przedmiotowa działka znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej a budynek nie jest ujęty w ewidencji obiektów zabytkowych województwa kujawsko-pomorskiego. Przedmiotowa inwestycja nie obniży wartości zabytkowej strefy ochrony konserwatorskiej oraz nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana. W związku z powyższym w oparciu o art. 6 ust.1 pkt. 1 lit. b) i art. 7 pkt.4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami postanowiono jak w sentencji.

**Pouczenie**

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za moim pośrednictwem w terminie 7 dni o dnia jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 129 § 1 w związku z art. 144 kpa).

Z up. Kujawsko-Pomorskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
Kierownik  
Wydziału Zabytków Nie ruchomych  
mgr E. Biela Dygaszewicz

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński

WÓJT GMINY  
DRAGACZ  
woj. kujawsko-pomorskie

URZĄD GMINY  
86-134 DRAGACZ  
woj. kujawsko-pomorskie

Załącznik B  
Do decyzji Nr 03/2015  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 07.01.2015r.  
(znak RG/FE-II.6730.52.2014)

Dragacz dnia 15.12.2014 rok.

D.M.7021.95.2014

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) i art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 z późn. zm.) w związku z pismem Wójta Gminy w Dragaczu znak RG i FE.II.6730.52.2014 z dnia 04.12.2014 r. w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiórce istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP na działce nr 45 i 46 we wsi Fletnowo obręb Fletnowo gm. Dragacz

postanawiam

uzgodnić projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiórce istniejącego i budowie nowego budynku remizy OSP na działce nr 45 i 46 we wsi Fletnowo obręb Fletnowo gm. Dragacz

## UZASADNIENIE

Niniejsze postanowienie uwzględnia w całości żądanie strony i zgodnie z art. 107 § 4 w związku z art. 124 i 126 § Kpa odstąpiono od uzasadnienia.

## Pouczenie

Na niniejsze postępowanie w terminie 7 dni od daty otrzymania służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, złożone za moim pośrednictwem.



Otrzymują:

1. Wójt Gminy w Dragaczu
2. Gmina Dragacz 86-134 Dragacz
3. a/a

WÓJT GMINY  
*Dorota Kreczman*  
mgr Dorota Kreczman

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



Dragacz, dnia 16.04.2013 r.

RGIEE-II.6730.12.2013

## **DECYZJA Nr 23/2013**

### **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.], art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego [Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188; Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524] **rozpatrując wnioski**

z dnia 4 marca 2013 r. (data wpływu)

**Gmina Dragacz**

z siedzibą w U.G. Dragacz 7A, 86-134 Dragacz

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz, po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu:

1. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 29.03.2013r. data wpływu 04.04.2013r. znak WUOZ-DB-WZN.5151.6.11.2013.ZWF.TZ), załącznik A
2. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (brak postanowienia w ustawowym terminie),
3. z Zarządcą Drogi Gminnej (postanowienie z dnia 25.03.2013r. znak D.M. 7021.28.2013), załącznik B

### **ustalam**

### **warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

#### **Warunki zabudowy**

1. Rodzaj inwestycji: przebudowa i remont budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzenie części terenu.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na rysunku wykonanym na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 – załącznik nr 1, stanowiący załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu - załącznik nr 2.

#### **I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w:
  - a) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.),
  - b) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (Dz. u. z 2000 r. nr 106, poz. 1126, z późn. zm.)
  - c) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.).
2. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia winny odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa za zgodą i na warunkach gestora danej sieci.

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



3. Dla wnioskowanej inwestycji na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj inwestycji: przebudowa i remont budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzenie części terenu,
  - b) funkcja terenu – zabudowa usługowa /placówka opiekuńczo-wychowawcza/,
  - c) dopuszcza się przebudowę i remont budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych – z zachowaniem bezpieczeństwa jego konstrukcji,
  - d) maksymalna wysokość – bez zmian,
  - e) maksymalna powierzchnia dobudowy (schody zewnętrzne) – 6m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
  - g) geometria dachu – bez zmian,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian,
  - i) położenie kalenicy dachu – bez zmian;
  - j) utwardzenie części terenu (kostka brukowa) – ok. 50 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1 – bez zmian. Linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast wszelkie zewnętrzne elementy budynku jak okapy i gzymsy oraz schody zewnętrzne i pochylnie mogą być usytuowane poza nią.
5. Minimum 40% działki pozostawić w formie biologicznie czynnej (nieutwardzona i niezabudowana).

## II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym organ wykonawczy właściwej gminy lub powiatu i właściwy Urząd Ochrony Zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
3. Planowana inwestycja znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przy jej realizacji należy uzgodnić projekt budowlany z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy
4. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
5. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
6. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
7. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i Nr II do dyrektywy z dnia 3 marca 1997 r. Nr 97/11/WE, zmieniającej dyrektywę Nr 85/337/EEG w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
8. Wnioskowana działka leży we Wschodnim Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich – aktualne przepisy Uchwała nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – przy realizacji inwestycji należy spełnić wymogi ww. rozporządzenia.

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



### III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, **wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.**
2. Zaopatrzenie w energię – z istniejącego przyłącza, na dotychczasowych warunkach gestora sieci;
3. Woda – z istniejącego ujęcia własnego na dotychczasowych warunkach;
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego bezodpływowego, szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, czasowo opróżnianego przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi, po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje wymóg przyłączenia do niej odprowadzenia ścieków;
5. Źródło ogrzewania – własne;
6. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej będącej własnością Gminy Dragacz - na warunkach zarządcy drogi,
7. Składowanie odpadów stałych – wymaga się wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów oraz wywozu przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi - na dotychczasowych warunkach.

### IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
  - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolizja bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
  - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomością sąsiednią utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
4. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.).
5. Zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie (art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo Wodne – tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 145).
6. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2010 Prawo Budowlane (Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. 243, poz. 1623).

*Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński*



## V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH

Nie dotyczy

### UZASADNIENIE

W dniu 4 marca 2013 r. (data wpływu) Gmina Dragacz zam. 86-134 Dragacz 7a wystąpiła o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Świeciu, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., Wójt stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina Dragacz nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska, będąca członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku - wpis na listę członków pod Nr G-166/2003.

Jednocześnie Wójt, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61. ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww. ustawy, z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy w Dragaczu w terminie 14 dni od daty doręczenia.

*Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński*



**Pouczenie**

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć stosowny wniosek. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na wnioskowane cele budowlane,
- niniejszą decyzję o warunkach zabudowy.



WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

inż. Andrzej Lorenc

(pieczęć imienna i podpis osoby  
upoważnionej do wydania decyzji)

**Załączniki:**

1. część graficzna – zał. nr 1,
2. wyniki analizy – zał. nr 2.

**Otrzymała:**

1. wnioskodawca
2. inne strony postępowania  
(zgodnie z rozdzielnikiem. UG w Dragaczu)

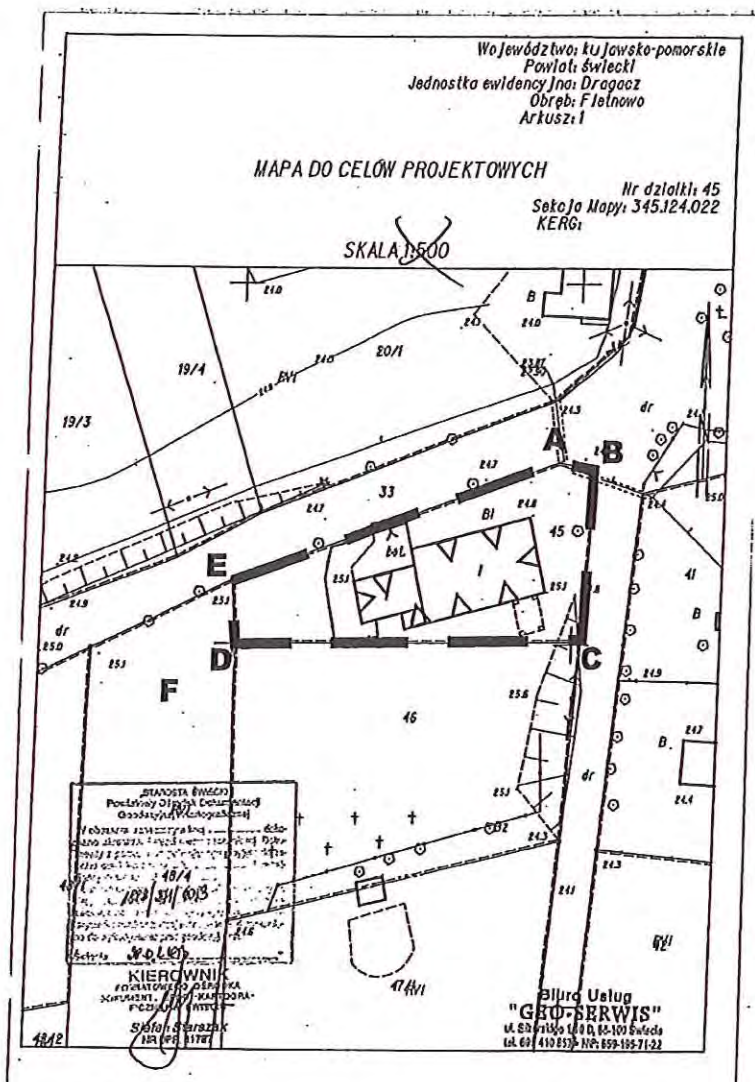
Nie podlega opłacie skarbowej  
– art. 2 ustawy z 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej  
(Dz.U z 2006 r. Nr 225, poz. 1635)

REFERENT  
ds. budownictwa i gospodarki  
przestrzenią

Miroslaw Zdanowicz

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński

**Załącznik nr 1**  
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 23/2013  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 16.04.2013  
znak: RGiFE-II.6730.12.2013  
skala 1:1000  
(POMNIEJSZONO MAPĘ W SKALI 1:500)



# OZNACZENIA

- ABCD... LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI
- MAKSYMALNA  
NIEPRZEKACZALNA  
LINIA ZABUDOWY

Agnieszka Kujacka Jaworska

POŁNOGOSIA OKRĘGOWA: 128A URBANISTÓW  
numer wpisów: 0-11/2003

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO DECYZJI Nr 23/2013**

Wójta Gminy Dragacz z dnia 16.04.2013r.

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

przebudowa i remont budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzenie części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz.

Wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu* – w obszarze analizowanym znajduje się budynek świetlicy wiejskiej, z towarzyszącą infrastrukturą. Projektowana inwestycja polegająca na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu stanowi kontynuację występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) *dostęp do drogi publicznej* – teren posiada dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd z drogi gminnej,
- 3) *uzbrojenie terenu* - istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji;
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne* – w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1995 Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymagają uzyskania zgody właściwego ministra. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1995 Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych/ - warunek spełniony, wnioskowaną działkę stanowią inne tereny zabudowane BI-0,0800 ha);
- 5) *zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi* - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.  
Decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.  
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 – ustawa 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.  
Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i Nr II do dyrektywy z dnia 3 marca 1997 r. Nr 97/11/WE, zmieniającej dyrektywę Nr 85/337/EWG w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).

#### STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Teren objęty analizą – zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, uchwalonego uchwałą Nr XVII/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Wnioskowana działka nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych, oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5, 7, 10, 10a i 11.

#### Wnioskowana działka położona jest:

- w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B”
- na terenie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich – aktualne przepisy: Uchwała nr VII/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,

#### Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww.
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



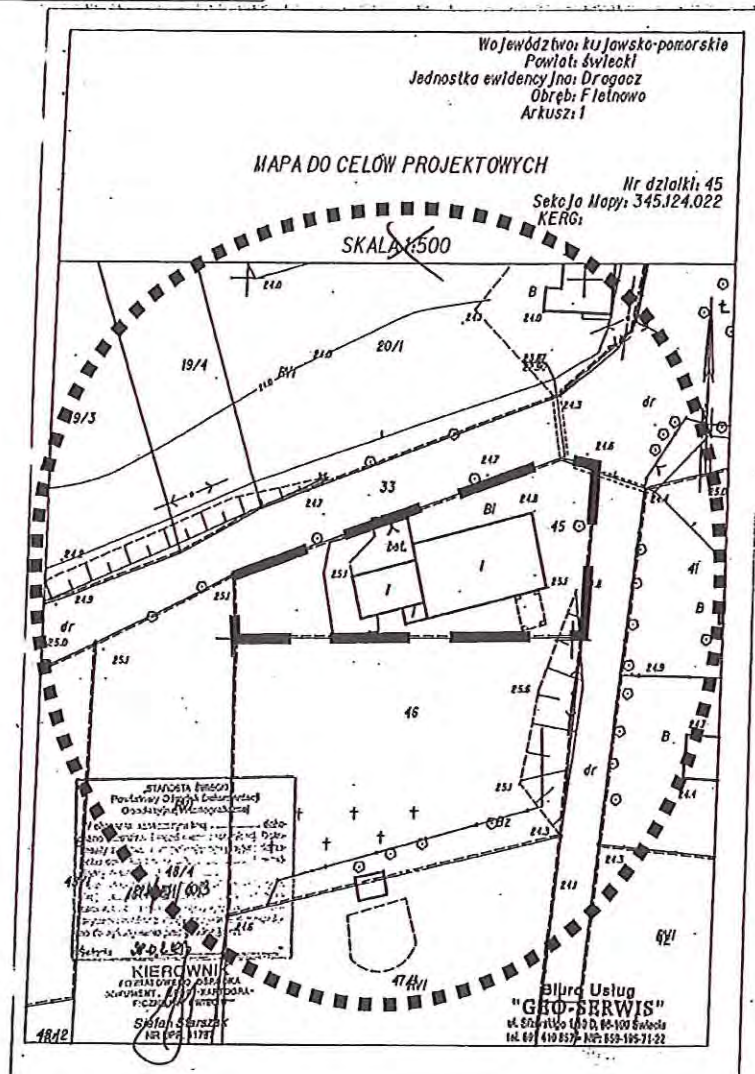
URZĄD GMINY  
86-134 DRAGACZ  
woj. kujawsko-pomorskie

21

skala 1:1000  
(POMNIEJSZONO MAPĘ W SKALI 1:500)

OZNACZENIA

- LINIE  
ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI
- OBSZAR ANALIZOWANY



Agnieszka Kujath-Jaworska

PEŁNOIENNA OKRĘGOWA IZBA DZIEDZICZNI  
numer wpisu: G-188/2003

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński



URZĄD GMINY  
86-134 DRAGACZ  
woj. kujawsko-pomorskie

URZĄD GMINY  
w Dragaczu  
Data wpływu 2013-04-04  
Znak RGIFE-II.6730.12.2013

Załącznik A  
Do decyzji Nr 23/2013  
Wójta Gminy Dragacz z dnia 16.04.2013r.  
(znak RGIFE-II.6730.12.2013)

Kujawsko-Pomorski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Łazienna 8. 87-100 Toruń  
WUOZ-DB-WZN.5151.6.11.2013.ZWF.TZ  
Wasz znak: RGIFE-II.6730.12.2013

Bydgoszcz, dnia 29. marca 2013r.

POLECONY

## POSTANOWIENIE nr WZN 216/2013

Na podstawie art. 89 pkt. 2, art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. „b”, art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568), art. 53 ust. 4 pkt. 2 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w związku z wystąpieniem Wójta Gminy Dragacz nr pisma RGIFE-II.6730.12.2013 w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz.

### Postanawiam

uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz.

### Uzasadnienie

Do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy wpłynął w dniu 25. 03. 2013r. wniosek Wójta Gminy Dragacz w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzeniu części terenu na działce nr ewid. 45 obręb Fletnowo, miejscowość Fletnowo, gm. Dragacz. Analizując projekt decyzji o warunkach zabudowy w aspekcie ochrony zabytków stwierdzono, że przedmiotowa działka znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską wyznaczonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dragacz (strefa B ochrony konserwatorskiej). Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana. W związku z powyższym w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. b) i art. 7 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami postanowiono jak w sentencji.

### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za moim pośrednictwem w terminie 7 dni o dnia jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 129 § 1 w związku z art. 144 kpa).

Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński

Z up. Kujawsko-Pomorskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
Kierownik Delegatury

mgr Iwona Brzozowska



**Otrzymują:**

1. Wójt Gminy Dragacz  
Dragacz 7A  
86-134 Dragacz
2. Urząd Gminy Dragacz  
Dragacz 7a  
86-134 Dragacz
3. a/a

*Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. Piotr Świrzyński*

Dragacz, dnia 25.03.2013 r.

D.M. 7021.28.2013

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6, 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) i art. 106 § 1, 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.) w związku z pismem Wójta Gminy w Dragaczu znak RGIFE.II.6730.12.2013 z dnia 19.03.2013 r. w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzenia części terenu na działce o nr ewid. 45 we wsi Fletnowo, obręb Fletnowo gm. Dragacz.

### postanawiam

uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie budynku świetlicy wiejskiej wraz z dobudową schodów zewnętrznych wejściowych oraz utwardzenia części terenu na działce o nr ewid. 45 we wsi Fletnowo, obręb Fletnowo gm. Dragacz.

## UZASADNIENIE

Niniejsze postanowienie uwzględnia w całości żądanie strony i zgodnie z art. 107 § 4 w związku z art. 124 i 126 § Kpa odstąpiono od uzasadnienia.

## Pouczenie

Na niniejsze postępowanie w terminie 7 dni od daty otrzymania służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, złożone za moim pośrednictwem.

### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Dragacz
2. Gmina Dragacz, 86-134 Dragacz 7A
3. a/a



Wójt  
inż. *Piotr Świrzyński*  
Za zgodność z oryginałem  
mgr inż. *Piotr Świrzyński*