

### ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 13 Ustawy z dnia z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. 2018, poz. 870 t.j.), zawiadamiam, że Wójt Gminy Białe Błota w całości podtrzymuje ustalenia zawarte w decyzji nr 403/2018 z dnia 21 listopada 2018 r., o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzydziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (w tym trzydziestu czterech dwulokalowych oraz dwóch jednolokalowych) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek o nr. ewid.: obręb ewid. Łochowo, gmina Białe Błota.

### UZASADNIENIE

W dniu 4 października 2021 r., do tut. Urzędu wpłynęła petycja mieszkańców miejscowości Łochowo, dotycząca ponownego przeanalizowania decyzji Wójta Gminy Białe Błota nr z dnia 21 listopada 2018 r., o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzydziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (w tym trzydziestu czterech dwulokalowych oraz dwóch jednolokalowych) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek o nr. ewid.: obręb ewid. Łochowo, gmina Białe Błota.

Stosownie do treści art. 61 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie natomiast z przepisem § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wnioski dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W dniu 27 marca 2018 r. inwestor wystąpił do Wójta Gminy Białe Błota z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzydziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek o nr. ewid.: obręb ewid. Łochowo, gmina Białe Błota.

Po uzupełnieniu wniosku, dokonano jego analizy i ustalono, że dla terenu objętego inwestycją nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie ma dla niego określonego obowiązku jego sporządzenia.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu i zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, [...] wymaga ustalenia, w drodze decyzji warunków zabudowy. Organem właściwym do wydania przedmiotowej decyzji jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Zatem wnioskowana zmiana sposobu zagospodarowania terenu na działkach o numerach ewid. położonych w obrębie Łochowo wymagała ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W związku z powyższym, pismem z dnia 20 czerwca 2018 r. Wójt Gminy Białe Błota zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Po zbadaniu stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, a także warunków i zasad jego zagospodarowania oraz zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, potwierdzono, że teren ten ma dostęp do drogi publicznej, a jego istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego. Teren nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po ocenie stanu i sposobu zagospodarowania oraz zabudowy nieruchomości w obszarze objętym analizą, mając na względzie prawidłowe kształtowanie zabudowy na przedmiotowym terenie, przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, w którym określono wymagania dotyczące projektowanej inwestycji.

Stosownie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Bydgoskim, Państwowym Gospodarstwem

Wodnym Wody Polskie, Wojewodą Kujawsko – Pomorskim oraz Marszałkiem Województwa Kujawsko – Pomorskiego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, 10 i 10a, w związku z art. 64 ust.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część uzgodnień nastąpiła na podstawie art. 53 ust. 5, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. „milczącą zgodą”, pozostałe zaś zostały uzgodnione pozytywnie przez organy.

Organ zapewnił stronom postępowania czynny udział na każdym jego etapie, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań - art. 10 § 1 Kpa (pismo z dnia 21 sierpnia 2018 r.).

Tym samym, z uwagi na spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji wnioskowanej inwestycji oraz nie narzuca sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, a jedynie rozstrzyga o możliwości realizacji określonego zamierzenia w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych. Przedmiotowa decyzja określa kryteria, które winien spełnić wnioskodawca do uzyskania pozwolenia na budowę. Szczegółowe ustalenie usytuowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu nastąpi dopiero w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

Na mocy w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55, w związku z art. 64 ust.1),
- 2) Wójt Gminy stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji (zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy), jeżeli:
  - d) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - e) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- 3) jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę przepisu art. 65 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana po uprzednim uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi: pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 powołanej wyżej ustawy).

Organem właściwym w sprawie wydania pozwolenia na budowę jest Starosta Bydgoski.

Ponadto w decyzji nr \_\_\_\_\_ dnia 21 listopada 2018 r., zostały określone warunki dotyczące wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, a mianowicie:

- 1) Projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności.
- 2) Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 3) Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- 4) Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu 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.

5) Dla zapewnienia ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.).

W petycji podnoszono kwestie związane z realizacją przedmiotowej inwestycji. Właściwym organem nadzoru budowlanego do przeprowadzenia kontroli przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. W przedmiotowym zakresie winien wypowiedzieć się Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy, do którego przedmiotowa petycja również została skierowana.

Mając powyższe na uwadze po ponownym przeanalizowaniu sprawy, informuję, że Wójt Gminy Białe Błota w całości podtrzymuje ustalenia zawarte w decyzji nr \_\_\_\_\_ z dnia 21 listopada 2018 r., o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzydziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (w tym trzydziestu czterech dwulokalowych oraz dwóch jednolokalowych) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek o nr. ewid.: 760/3 i 761, obręb ewid. Łochowo, gmina Białe Błota.

W petycji podnoszono również kwestię nielegalnej wycinki drzew na terenie inwestycji. Uprzejmie wyjaśniam, że w przedmiotowej kwestii tut. organ wszczął postępowanie administracyjne, o czym została Pani poinformowana pismem z dnia 2 listopada br. (znak sprawy: IOŚ3.6131.180.2021). Zawiadomieniem z dnia 2 listopada 2021 r., został wyznaczony termin oględzin nieruchomości o nr ewid. \_\_\_\_\_

obręb ewid. Łochowo, gmina Białe Błota (przed podziałem działki o nr ewid. \_\_\_\_\_ przedmiot petycji). Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i zebraniu pełnego materiału dowodowego zostanie Pani poinformowana odrębnym pismem o wynikach przedmiotowego postępowania.

**Odpowiedź na przedmiotową petycję zostanie opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Białe Błota ([www.bip.bialeblota.pl](http://www.bip.bialeblota.pl) w zakładce: Petycje) oraz przesłana sołtysowi Sołectwa Łochowo.**

**Ponadto proszę o zapoznanie z treścią niniejszej odpowiedzi osób zainteresowanych.**

**Otrzymują:**

1. p. \_\_\_\_\_ (reprezentująca mieszkańców Łochowa, wnoszących petycję)

2) a/a

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy
2. Sołtys Sołectwa Łochowo

z up. Wójt  
Zast. Wójt  
Anna Kania-Cepak

Zastępca Kierownika Referatu  
Gospodarki Przestrzennej  
i Nieruchomości  
Natalia Zielinska

Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej  
i Nieruchomości  
Paweł Witek