

**D E C Y Z J A Nr 77/2023**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Jonkowo, ul. Klonowa 2, 11-042 Jonkowo, w imieniu i na rzecz której występuje Pan XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**U S T A L A M**

**na rzecz Gminy Jonkowo warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo.**

**1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

Ulice i drogi pozostałe (kod PKOB: 2112)

**2. Rodzaj inwestycji:** przebudowa drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

**3.1. Uwarunkowania przestrzenne**

- a) Inwestycja polega na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie, w tym wykonanie utwardzonej nawierzchni drogi (bitumicznej) z poboczami wykonanymi z kruszywa oraz wykonanie nawierzchni bitumicznej zjazdów w zakresie do krawędzi pobocza.
- b) Maksymalna powierzchnia przedmiotowej inwestycji: maks. 2720,0 m<sup>2</sup>.
- c) Maksymalna szerokość projektowanej jezdni: w przedziale 3,5-5,0m.
- d) Maksymalna długość projektowanej jezdni: maks. do 250,0 mb.
- e) Projektowaną inwestycję należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczyć przed uszkodzeniem.
- f) Droga winna zostać zaprojektowana w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jej usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinna być dostosowana do wymogów bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczona oraz wymagań ruchu pieszego.
- g) Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci.
- h) W przypadku kolizji projektowanej przebudowy z istniejącą infrastrukturą techniczną inwestor zobowiązany jest na własny koszt dokonać przełożenia lub zabezpieczenia ww. urządzeń lub obiektów.
- i) Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).
- j) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- k) Dodatkowo projekt budowlany musi spełniać przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).
- l) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679)

oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

#### **4. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**

##### **4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska**

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- b) Teren wnioskowanej działki znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn GZWP nr 213, gdzie realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633).
- c) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- d) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GD.6220.25.2023.S z dnia 14.09.2023 r., wydana przez Wójta Gminy Jonkowo).
- e) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- f) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

##### **4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego**

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jonkowo.

#### **5. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów klasy dr.

#### **6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Nie dotyczy.

#### **7. Warunki obsługi komunikacyjnej**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej o nr 157013 N (działka o nr ew. 254).
- 7.2. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).

#### **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- 8.1. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- 8.2. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania

- nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.
- 8.3. Przed rozpoczęciem budowy należy uzyskać zgodę właścicieli gruntów na realizowanie na ich gruntach inwestycji infrastrukturalnej. Inwestor winien zapewnić właścicielom nieruchomości pełną odbudowę uszkodzonego robotami budowlanymi zagospodarowania terenu. W czasie budowy winien zapewnić dojazd i dojazd do wszystkich nieruchomości.
  - 8.4. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 8.5. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
  - 8.6. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.
- 9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych**  
Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## **10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia**

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- 10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).

## **UZASADNIENIE**

W dniu 02.10.2023r. Gmina Jonkowo, w imieniu i na rzecz której występuje Pan XXXXXXXX, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zabudowy kubaturowej nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zakwalifikowano zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 62 (drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. W ramach inwestycji planuje się przebudować 250,0 m odcinek ulicy Sosnowej. Kwalifikacja do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko wynika z faktu, że przedsięwzięcie stanowić będzie kontynuację uprzednio zrealizowanego zadania polegającego na wykonaniu nawierzchni bitumicznej na odcinkach ulic Sosnowej, Hanowskiego, Brzozowej, Swierkowej i Dębowej. Zadanie to nie wymagało uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z uwagi na nieosiągnięcie progu 1 km. Długość zrealizowanego

poprzednio zadania wyniosła k. 950,0 m. Po zsumowaniu dwóch tych zamierzeń łącznie inwestycja osiąga próg 1,0 km.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wnioskowany teren posiada dostęp do drogi gminnej o nr 157013 N (działka o nr ew. 254);
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 §4 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: GP.6730.159.2023 z dnia 02.11.2023r. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZNS.9022.3.252.2023.MG z dnia 16.11.2023r.
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 z Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego w zakresie udokumentowanych wód podziemnych. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.

## **POUCZENIE**

### **Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wójt Gminy Jonkowo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 977 z późn. zm.), wszczyną się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

*Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).*

#### **Załączniki**

1. Załącznik nr 1 (graficzny) – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 (opisowy) – analiza urbanistyczna dla części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo.
3. Załącznik nr 3 (graficzny) – analiza urbanistyczna dla części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo.

#### **Otrzymują:**

1. Gmina Jonkowo (na ręce pełnomocnika)
2. XXXXXXXXXXXX
3. XXXXXXXXXXXX
4. XXXXXXXXXXXX
5. XXXXXXXXXXXX
6. XXXXXXXXXXXX
7. XXXXXXXXXXXX
8. XXXXXXXXXXXX
9. XXXXXXXXXXXX
10. XXXXXXXXXXXX
11. XXXXXXXXXXXX
12. XXXXXXXXXXXX
13. XXXXXXXXXXXX
14. XXXXXXXXXXXX
15. XXXXXXXXXXXX
16. XXXXXXXXXXXX
17. XXXXXXXXXXXX
18. XXXXXXXXXXXX
19. XXXXXXXXXXXX
20. XXXXXXXXXXXX

#### **Do wiadomości:**

1. Starosta Olsztyński
2. a/a



**ANALIZA URBANISTYCZNA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 46/48 W OBRĘBIE  
GEODEZYJNYM JONKOWO, GMINA JONKOWO**

*Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1589).*

**1. Teren inwestycji.**

Działka ewidencyjna o nr 46/48 w obrębie geodezyjnym Jonkowo, gmina Jonkowo.

**2. Wnioskodawca.**

Gmina Jonkowo, w imieniu i na rzecz której występuje Pan XXXXXXXXXX.

**3. Rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.**

Przebudowa drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo.

**4. Organ wydający decyzję.**

Wójt Gminy Jonkowo.

**5. Charakterystyka terenu inwestycji.**

Działka o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo zgodnie z ewidencją gruntów stanowi działkę o powierzchni 0,5117 ha, na której występują grunty klasy dr. Linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji wyznaczone zostały zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

**6. Określenie warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu**

Projektowana inwestycja polegać będzie na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zabudowy kubaturowej nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

**7. Określenie dostępu wnioskowanego terenu do drogi publicznej.**

Wnioskowany teren posiada dostęp do drogi gminnej o nr 157013 N (działka o nr ew. 254).

**8. Określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu.**

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: zaopatrzenie w energię elektryczną, w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.

**9. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów klasy dr.

**10. Zgodność decyzji o przepisami odrębnymi.**

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza przepisów szczególnych:

- Ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 112 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

#### **11. Podsumowanie.**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zabudowy kubaturowej nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym inwestycja polegająca na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji jest możliwe.



**ANALIZA STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 46/48  
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JONKOWO, GMINA JONKOWO**

*Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*

1. Gmina Jonkowo, w imieniu i na rzecz której występuje Pan XXXXXXXXXXXX, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo.
2. Maksymalna powierzchnia projektowanej inwestycji: 2720,0 m<sup>2</sup>.
3. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
4. Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
5. Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
6. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów klasy dr.
7. Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
8. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na przebudowie drogi wewnętrznej poprzez wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku ulicy Sosnowej w Jonkowie na części działki o nr ew. 46/48 w obrębie Jonkowo, gmina Jonkowo.
9. Zgodnie z art. 61. ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
  - 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;
  - teren posiada dostęp do drogi publicznej;
  - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
  - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
    - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
    - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.