

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 151/2022

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 5a, 6, 8, 11a art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Ogrodnika, złożonego w dniu 04.04.2022r., uzupełnionego w dniach 14.04.2022 i 04.05.2022r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej, na nieruchomości ozn. nr ew. 2/13 w obr. 418 przy ul. Kwietniowej w Bydgoszczy

ORAZ OKREŚLAM

- 1. Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 2.1.1. projektować inwestycję zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy,
 - 2.1.2. projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia,
 - 2.1.3. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy: obowiązujące linie zabudowy wrysowano na zał. graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji
Przez pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).
 - b) wielkość powierzchni zabudowy terenu objętego wnioskiem: min. 10%; max. 18%;
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego wnioskiem: min. 45%;
Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.
 - d) szerokość elewacji frontowej: min. 12 m, max. 18 m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 2,7 m, max. 4,5 m do okapu;
 - f) geometria dachu:
 - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 35° do 45°;
 - wysokość głównej kalenicy dachu: min. 7,5 m; max. 9,5 m;
 - kierunek głównej kalenicy dachu: dowolny;
 - 2.2. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
 - 2.2.1. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - a) 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:
 - nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego,
 - higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem,
 - bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej
 - oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane – j.t.: Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.);
 - b) w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem obowiązuje wymóg spełnienia warunku § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014, poz. 112) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”;
 - c) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem Zespołu Parków Krajobrazowych Nad Dolną Wisłą (Uchwałą

Nr XLVIII/797/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30 lipca 2018 r.), w którego skład wchodzi Chełmiński Park Krajobrazowy działający na podstawie rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 19/2005 z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 108, poz. 1873), Nadwiślański Park Krajobrazowy działający na podstawie rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 108, poz. 1874) oraz Park Krajobrazowy Góry Łosiowe utworzony w drodze uchwały Nr XLV/748/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. poz. 3132), a w szczególności zakazy wynikające z rozporządzenia nr 20/2005 z dnia 8 września 2005r.:

- §5 ust. 1 pkt 1): dotyczący zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - §5 ust. 1 pkt 5): dotyczący zakazu wykonywania w parku krajobrazowym prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, a zatem projektowany obiekt należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu, bez jej trwałego zniekształcenia;
 - §5 ust. 1 pkt 6): dotyczący zakazu dokonywania w parku krajobrazowym zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- d) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1973 ze zm.),
- e) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.),
- f) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1973),
- g) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci,
- h) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016r., poz. 2183 ze zm.), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 1219), należy dołączyć „Oświadczenie o braku zagrożenia dla gatunków chronionych i ich siedlisk”.

Ptaki i nietoperze zasiedlające budynki należą do gatunków chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016r., poz. 2183 ze zm.).

Ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, jaja, postaci młodociane lub formy rozwojowe, ale także siedliska gatunków chronionych, będące ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W trakcie realizacji inwestycji nie może dochodzić do sytuacji, w których giną, są okaleczane lub chwywane albo płoszone ptaki i nietoperze, jak również niedopuszczalne jest niszczenie ich siedlisk.

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska może w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.) zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (*ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz*) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwywanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie,

2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków;
- b) 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 Prezydenta Miasta Bydgoszczy zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.)
- c) w celu zachowania jednolitego charakteru zabudowy należy zachować jednorodność kolorystyki pokryć dachowych; zastosować pokrycia dachów w kolorze antracytu lub naturalnego odcienia ceramiki;

2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna

a) infrastruktura techniczna:

- dostęp do wody – do czasu wybudowania sieci wodociągowej z własnego ujęcia wody;
 - odprowadzenie ścieków:
 - do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z opinią Wydziału Zintegrowanego Rozwoju z dnia 1.06.2022 r. znak: WZR-IV.6324.7.2022, pod warunkiem spełnienia następujących kryteriów:
 - ilość ścieków nie przekroczy łącznie 5,0 m³ na dobę;
 - BZT₅ ścieków dopływających do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków będzie zredukowane co najmniej o 20% , a zawartość zawiesiny ogólnej co najmniej o 50%;
 - miejsce wprowadzania ścieków do ziemi będzie oddzielone warstwą gruntu o miąższości co najmniej 1,5 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych;
 - dla przydomowej oczyszczalni ścieków należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane:
 - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji;
 - dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci;
 - dostęp do gazu – naziemny zbiornik na gaz płynny;
 - źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła;
 - gospodarowanie odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 888 ze zm.);
 - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;
- b) dostęp do drogi publicznej:
- teren objęty wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Wyzwolenia, poprzez drogę wewnętrzną – ul. Kwietniową (działka nr ew. 2/11 w obr. 418) na podstawie prawa współwłasności;
 - obsługa komunikacyjna od ul. Wyzwolenia poprzez drogę wewnętrzną – ul. Kwietniową (działka nr ew. 2/11 w obr. 418) na podstawie prawa współwłasności;
 - ilość miejsc parkingowych – w granicach działki objętej wnioskiem należy zapewnić min. 1 m.p. na 1 mieszkanie, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.;
- e) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci;

2.4 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności z zapewnieniem ochrony przed:
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę;
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; utrzymywać poziom hałasu poniżej dopuszczalnych obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie (art. 112 ustawy - Prawo ochrony środowiska);
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację oraz przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 888 ze zm.);
- b) 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 (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.);
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740;
- d) 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 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.);
- e) zakazuje się zmieniania kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub

roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.);

- f) 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 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.);

2.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze zagrożonym ruchami masowymi;
- b) teren działki zlokalizowany na skarpie, wobec czego inwestycję w całości zaliczono do obszaru o podwyższonym ryzyku uaktywnienia ruchów masowych;
- c) należy określić geotechniczne warunki posadowienia wraz z analizą stateczności gruntu i przedstawić ją w dokumentacji badań podłoża gruntowego, która powinna odpowiadać wymaganiom rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r., poz. 463);
- d) dokumentacja badań podłoża gruntowego, poza ww. wymaganiami powinna dodatkowo zawierać:
- obliczenia stateczności gruntu oraz ocenę ryzyka wystąpienia osuwiska, uwzględniając możliwość wystąpienia najbardziej niekorzystnych warunków (np. opady nawalne) czy możliwość wystąpienia zmiany stosunków wodnych wynikających z posadowienia nowego obiektu,
 - określenie innych wskazań dla projektowanej lokalizacji inwestycji, których zastosowanie może mieć wpływ na utrzymanie stateczności gruntu np. wyznaczyć bezpieczną granicę zabudowy,
- e) o zakresie badań gruntu powinien zdecydować projektant inwestycji, który przy sposobie i parametrach posadowienia powinien uwzględnić specyficzne warunki gruntowe – występowanie obszaru o podwyższonym ryzyku uaktywnienia ruchów masowych. Ryzyko to może wzrastać przy dalszym zabudowywaniu skarpy i związanym z tym jej zagospodarowaniu;
- f) projektant winien zwrócić uwagę, iż budynek zlokalizowano na skarpie, w związku z czym obiekt należy posadowić tak, aby nie zalewały go wody opadowe, ewentualnie uwzględnić dodatkowy drenaż odwadniający (np. opaskowy, linowy itp.) czy też doprowadzić do nadmiernego ogołocenia stoku z roślinności, która m.in. wpływa na jego stabilizację;

2.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako grunty orne – RVI; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm.), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- b) wskazany teren, stanowiący grunty orne RVI wytworzone z gleby pochodzenia mineralnego, nie wymaga uzyskania decyzji na wyłącznie z produkcji rolnej;
- c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić posadowienie obiektów budowlanych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami A-D.

UZASADNIENIE

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, na nieruchomości ozn. nr ew. 2/13 w obr. 418 przy ul. Kwietniowej w Bydgoszczy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz warunków zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

Z uwagi na fakt, iż w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, stosownie do treści art. 49a Kpa. w zawiadomieniu z dnia 16.05.2022r. poinformowano strony, iż o dalszych czynnościach podejmowanych w toku postępowania oraz o decyzji kończącej postępowanie w sprawie, organ będzie zawiadamiał w formie obwieszczeń

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół terenu objętego wnioskiem, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniejszej niż 50 m.

W myśl art. 61 ust. 5a ww. ustawy przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Szerokość frontu wnioskowanego terenu wynosi ca 24m, a zatem obszar analizowany wyznaczono w odległości 72 m.

Należy jednak wskazać, iż wyznaczając obszar, należy mieć także na uwadze istniejącą strukturę urbanistyczną, której układ może wyznaczać nieco inne granice obszaru analizowanego.

Sposób wyznaczenia obszaru analizowanego nie stanowi bowiem sztywnej zasady. Ważne jest jedynie, aby jego granice nie były mniejsze niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem i nie mniejsze niż 50m. Przepis art. 61 ust. 5a ww. ustawy nie wprowadza też obowiązku, że granica obszaru analizowanego musi być wyłącznie oznaczona okręgiem.

Analizując określony w ten sposób obszar ustalono, że na jego obrzeżach znajdują się:

1. nieruchomości z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym (np. budynki przy ulicy: Majowej 15, Kwietniowej 4 – 8). W takiej sytuacji zasadne jest rozszerzenie terenu do granic takich działek, na których występują budynki wchodzące częścią swojej powierzchni zabudowy w obszar analizowany. Pozwoli to bowiem w sposób rzetelny ustalić choćby wskaźniki zabudowy dla ww. działek „obrzeżnych”, a nie tylko dla ich części – niezdefiniowanych geodezyjnymi granicami;
2. działki wchodzące niewielką częścią swojej powierzchni w minimalny obszar analizowany, na których występują zabudowania położone w całości poza nim (np. budynki na działkach 2/33 i 1/17 w obr. 418). Z uwagi na taką lokalizację budynków nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tych nieruchomości, na których się znajdują.

Analizując wyznaczony obszar w kierunku kontynuacji funkcji ustalono, iż w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacyjna. Projektowana funkcja stanowi zatem kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej jednorodzinnej (art. 61 ust. 1 pkt 1).

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji i tym samym jest spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowany teren, tj. dz. nr ew. 2/13 obręb 4418 przy ul. Kwietniowej w Bydgoszczy ma pośredni dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2) tj. ul. Wyzwolenia, poprzez drogę wewnętrzną – ul. Kwietniową (działka nr ew. 2/11 w obr. 418) na podstawie prawa współwłasności.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego na wnioskowanym terenie (art. 61 ust. 1 pkt 3) – bowiem w granicach ul. Kwietniowej istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna.

Przedmiotowa dz. nr ew. 2/13 obręb 418 przy ul. Kwietniowej w Bydgoszczy, sklasyfikowana jest jako grunty orne – RVI; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm.), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Wskazany teren, stanowiący grunty orne RVI wytworzone z gleby pochodzenia mineralnego, nie wymaga uzyskania decyzji na wyłącznie z produkcji rolnej.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art.61 ust.1 pkt. 1÷6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Sporządzenie projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Przedmiotowa inwestycja uzyskała uzgodnienia (art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy):

– Wydziału Mienia i Geodezji – pismo z dnia 07.06.2022r., znak: WMG-III.6125.83.2022.ZK;

– Geologia Powiatowego – pismo z dnia 10.06.2022r., znak: WZR-IV.644.2.11.2022.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503), pismem z dnia 23.06.2022r., wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie wnioskowanego zamierzenia na przedmiotowym terenie – pismo w tej sprawie zostało doręczone organowi uzgadniającemu w dniu 23.06.2022r..

Na ww. pismo nie otrzymano żadnej odpowiedzi.

W myśl art. 53 ust. 5c ww. ustawy niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od daty otrzymania projektu decyzji przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Z uwagi na planowane odprowadzanie ścieków sanitarnych do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503), pismem z dnia 23.06.2022r. wystąpiono do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku o uzgodnienie wnioskowanego zamierzenia.

Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 23.06.2022r.. Do dnia 07.07.2022r. nie otrzymano odpowiedzi.

W myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Ponadto decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kpa. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) zawiadomiono w drodze obwieszczenia strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniem przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy. Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 15.07.2022r, a także w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Bydgoszczy w dniu 15.07.2022r.

Na podstawie przepisu art. 49a K.p.a., w związku z wcześniejszym uprzedzeniem o zamiarze zawiadomiania stron o decyzjach i innych czynnościach w określony sposób, zawiadomienie o wydaniu niniejszej decyzji dokonane będzie w formie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (zakładka Urząd Miasta => Wydziały => Wydział Administracji Budowlanej – WAB => Obwieszczenia do stron postępowania) oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni, od dnia w którym nastąpiło obwieszczenie.

Jednocześnie tut. Organ wyjaśnia, że 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 aspekcie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (dokonania zawiadomienia o 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.

Zgodnie z przepisem art. 51 ust. 2e w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie, przysługuje prawo wystąpienia do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za moim pośrednictwem, z żądaniem wymierzenia tut. organowi kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku niewydania decyzji

w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku (do ww. terminu nie wlicza się: terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Załączniki :

- graficzny – Nr 1
- tekstowy – Nr 2 wyniki analizy
- adresowy* – Nr 3

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Otrzymują:

I. Wnioskodawca:

1. Pan Tomasz Ogrodnik
reprezentowany przez pełnomocnika
Panią Izabelę Felcyn – Iwanek

II. Strony (w formie obwieszczenia):

1. Pani Marta Ogrodnik
 2. Pan Tomasz Jaciubek
 3. Pani Agnieszka Jaciubek
 4. Pan Artur Markuszewski
 5. Pani Agnieszka Markuszewska
 6. Pan Jakub Plich
 7. Pan Krzysztof Sobieralski
 8. Pani Katarzyna Sobieralska
 9. Pan Mariusz Mudło
 10. Pani Anna Mudło
 11. Pan Jarosław Roszak
 12. Pani Sylwia Roszak
 13. Pan Tomasz Chmara
 14. Pani Kinga Chmara
 15. Pani Apolonia Aleksandrowicz
 16. Pan Paweł Klimek
 17. Pani Anna Klimek
 18. Pan Michał Terlecki
 19. Pani Aleksandra Terlecka
 20. Pani Karolina Aleksandrowicz-Cudnoch
 21. Pan Adrian Kostrzewski
 22. Pani Sylwia Kostrzewska
 23. Pan Michał Kwiatkowski
 24. Pani Paula Kwiatkowska
 25. Pan Mikołaj Priefer
 26. Pani Marta Priefer
 27. Pani Monika Makowska-Kławińska
 28. Pan Włodzimierz Kawecki
 29. Pani Ewelina Kawecka
- a/a

* załączniki udostępniane do wglądu osobom i instytucjom uznanym za strony niniejszego postępowania (Wydział Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy, ul. Grudziądzka 9 – 15, budynek A, pokój 213)

SKALA 1:1000

418

Gmina Osielisko

FRONT TERENU = 24m

Nazwa organu prowadzącego państwową zasobę geodezyjną i kartograficzną	Prezydent Miasta Bydgoszczy Urząd Miejski, Dział Miejski II Geodezja i Kartografia
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PLPZGK.4716
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	04-01-2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Prezydenta Bydgoszczy Łukasz Cieślak inspektor
Kancelaryjny numer sprawy	MPGD.412.2096.2021
Źródło współrzędnych PUNG 2000 s.6, PL-ETRF2001-NH	

ZALĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY
DO DECYZJI znak WAB.I.6730.100.2022.MS

0m 10m 20m 30m 40m 50m SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- A — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)
- A=D GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- A B FRONT WNIOSKOWANEGO TERENU
- ▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Stan prawny

W celu ustalenia stanu prawnego wnioskowanej nieruchomości wykonano wydruki komputerowe informacji z „Rejestru gruntów” prowadzonego przez Wydział Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy oraz posłużono się wydrukami z księgi wieczystej, które stanowią integralną część niniejszej analizy.

Dodatkowo, w trakcie prowadzonego postępowania uzyskano akt notarialny z dnia 01.10.2021r. Repertorium A numer 8393/2021 dotyczący umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nr 2/13 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (działka nr 2/11 w obr. 418).

Nowymi właścicielami działki nr ew. 2/13 i części nieruchomości nr ew. 2/11 jest Pan Tomasz Ogrodnik i Pani Marta Ogrodnik.

W ten sposób ustalono strony postępowania.

III. Stan faktyczny

Według art. 61 ust.1 punkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) art. 61. ust.1. punkt 1

a) Funkcje występujące w terenie:

- funkcja mieszkaniowa jednorodzinna – np. ul. Majowa 15, ul. Kwietniowa 7, 12 – 14;
- funkcja rekreacji indywidualnej – działka 2/28 w obr. 418.

Wnioskodawca wnioskuje o budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej.

Wobec występowania w obszarze analizowanym nieruchomości posiadających wnioskowaną funkcję, **stwierdzono kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.**

b) Linia zabudowy:

Zgodnie z § 4. 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie zaś z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Z kolei zgodnie z § 4. 3. ww. rozporządzenia jeśli linia zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Wnioskowany teren posiada tylko pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Wyzwolenia, poprzez działkę nr ew. 2/11 obr. 418 na prawie współwłasności.

W myśl § 4 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. Nr 164, poz. 1588), obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Natomiast zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Z kolei w myśl § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia, jeżeli zabudowa na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dodatkowo § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia, dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 lutego 2011 r. II SA/Kr 1487/10 przepis § 4 ww. rozporządzenia został tak skonstruowany, że każdy kolejny jego ustęp stanowi następny

etap ustalania linii zabudowy w sytuacji, gdy sytuacja opisana w ustępie poprzednim nie znajduje zastosowania w określonym stanie faktycznym.

Wobec powyższego pierwszym i podstawowym sposobem ustalania linii zabudowy jest jej wyznaczenie jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). Przepisy ust. 2 i 3 ww. paragrafu regulują sytuacje wyjątkowe, gdy ww. linia zabudowy jest niezgodna z przepisami odrębnymi. Wówczas linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami lub też, gdy tworzy ona uskok – linię nowej zabudowę należy ustalić jako kontynuację linii zabudowy budynku znajdującego się w większej odległości od pasa drogowego. Także wówczas, gdy żadna z powyższych sytuacji szczególnych nie ma zastosowania, przepis § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli jednak wynika to z przeprowadzonej analizy obszaru.

Przepisy § 4 ust. 1 – 3 ww. rozporządzenia dotyczą sposobu ustalania obowiązującej linii zabudowy od strony drogi publicznej, co potwierdzają m.in. wyroki:

- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 31 października 2014 r. II SA/GI 718/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 6 sierpnia 2014 r. II SA/GI 218/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 29 grudnia 2014 r. II SA/Bd 1015/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2012 r. IV SA/Po 1116/11.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 29 listopada 2010 r., II SA/Kr 964/10, wskazał, iż ustalenie w decyzji linii zabudowy ma istotne znaczenie nie tylko pod kątem zbliżenia projektowanego budynku do pasa drogowego. Przepis art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, a więc także ustawą z 1985 r. o drogach publicznych. Artykuł 43 ustawy o drogach publicznych normuje kwestie zbliżenia obiektów budowlanych do pasa drogowego, przy czym z zawartych w niej regulacji wynika, że ustawodawca nie wprowadza żadnych wymogów w stosunku do dróg innych niż drogi publiczne (tj. autostrady, drogi ekspresowe, czy ogólnodostępne drogi - krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) w szczególności zaś co do dróg wewnętrznych. W takim zatem przypadku - podobnie jak w sytuacji, gdy linia zabudowy na działce sąsiedniej jest zgodna z przepisami odrębnymi określającymi zbliżenie obiektów budowlanych do pasa drogowego – o wyznaczeniu linii zabudowy decyduje wyłącznie wymóg dobrego sąsiedztwa przy zachowaniu ładu przestrzennego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 28 czerwca 2011 r., II SA/Bk 823/10, wskazał, iż wiodące dla ustalenia warunków zabudowy jest pojęcie ładu przestrzennego i konieczność zachowania ciągłości urbanistycznej na analizowanym terenie, co wyklucza dowolność w określaniu tych warunków i czyni zasadnym ustalanie linii zabudowy również od strony drogi wewnętrznej.

Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren przylega do działki o nr ew. 2/11 obr. 418, która ma być docelowo przeznaczona na teren obsługi komunikacyjnej dla własnych potrzeb oraz dla działek sąsiednich, uznano, iż dla ustanowienia i zachowania ciągłości urbanistycznej w obrębie nieruchomości zasadnym będzie wyznaczenie linii zabudowy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż linia zabudowy w pasie wnioskowanej nieruchomości, od granicy z drogą wewnętrzną (działka nr ew. 2/11 w obr. 418) przebiega w sposób nieujednolicony, tj. w odległości:

- budynek mieszkalny jednorodzinny na dz. ew. nr 2/14 obr. 418 w odległości ca 8 m od granicy z działką nr 2/11,
- budynek mieszkalny jednorodzinny na dz. ew. nr 2/12 obr. 418 w odległości ca 6 m od granicy z działką nr 2/11,
- budynek mieszkalny jednorodzinny na dz. ew. nr 2/26 obr. 418 w odległości ca 6 m od granicy z działką nr 2/11.

Z uwagi na wymóg minimalnej odległości lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, który wynosi 6 m, a także status drogi wewnętrznej, niższej rangą w stosunku od dróg publicznych, uznano, iż wyznaczenie od strony północnej i południowej obowiązujących linii zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką ew. nr 2/11 w obr. 418 będzie rozwiązaniem wystarczającym.

Obowiązujące linie zabudowy wkreślono na załączniku graficznym nr 1, przy czym pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:

Zgodnie z § 5.1. 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. Nr 164, poz. 1588), wskaźnik wielkości powierzchni nowej

zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Ustalono, że średnia wielkość powierzchni zabudowy w terenie analizowanym wynosi 13%.

Ustalenie średniego wskaźnika dla całego obszaru nie oznacza jednak, iż tak ustalony wskaźnik będzie bezwzględnie wiążący dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w zakresie wymienionego wskaźnika w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku.

Wymóg dotyczący ustalenia parametrów jest spełniony nie tylko wówczas, gdy przedmiotowe gabaryty zostaną wskazane *expressis verbis*, wystarczy również ich wskazanie pośrednie.

Wobec zróżnicowania zarówno wielkości wskaźników jak i powierzchni analizowanych działek, stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia ww. wskaźnika niż w oparciu o § 5.1. ww. rozporządzenia.

Skorzystano zatem z § 5.2 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W toku analizy ustalono, że wskaźniki zabudowy są zróżnicowane i wahają się od 5% (działka nr 2/28 w obrębie 418) do 18 (działka nr 2/12 w obrębie 418).

Najmniejszy wskaźnik 5% odrzucono, bowiem dotyczy budynku gospodarczego.

Wśród nieruchomości, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, tożsame z projektowanym, wskaźniki wynoszą od 10% (ul. Kwietniowa 6) do 18% (ul. Kwietniowa 11).

Wskaźnik zabudowy, wynoszący 10%, w odniesieniu do powierzchni wnioskowanej nieruchomości (1010 m²) ukształtowałaby powierzchnię zabudowy wynoszącą ca 101 m². Uznano, że jest to powierzchnia stosunkowo mała, ale realna dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinne, wobec czego można ją przyjąć jako wartość minimalną.

W toku analizy ustalono, że najwyższy wskaźnik powierzchni zabudowy, wynoszący 18%, w odniesieniu do powierzchni wnioskowanej nieruchomości ukształtowałaby powierzchnię zabudowy wynoszącą ca 182 m², co może stanowić maksymalną realną wartość dla wnioskowanego zamierzenia.

Wobec powyższego przyjęto ww. wskaźnik jako wartość maksymalną, tj. max. 18%.

Jednocześnie na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., dla strefy Dolin Rzek D2, w obszarze której znajduje się przedmiotowa działka, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić min. 45% powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji przyjęto wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 45% w stosunku do terenu objętego wnioskiem.

przyjęto: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: min. 10%, max. 18%, przy czym powierzchnia biologicznie czynna min. 45%.

Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.

d) Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu terenu):

Zgodnie z § 6.1. ww. rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

Ustalono, że średnia szerokość elewacji frontowej w granicach obszaru analizowanego wynosi 14,5 m, co z tolerancją do 20% daje zakres wartości min. 12 m, max. 17,5 m.

Odstąpiono jednak od przyjęcia powyższego przedziału, który mógłby nazbyt ograniczać kształtowanie elewacji frontowej, z uwagi na wielkość przedmiotowego terenu i skorzystano z § 6.2 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

W toku analizy ustalono, że szerokość elewacji frontowej wśród wszystkich budynków jest bardzo zróżnicowana i kształtuje się od 7 m (dz. nr ew. 2/28 obr. 418) do 17 m (dz. nr ew. 2/15, 2/12 obr. 418).

Z kolei szerokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych kształtują się od 14 m (dz. nr ew. 2/26 obr. 418) do 17 m (dz. nr ew. 2/15, 2/12 obr. 418), gdzie średnia wynosi 15 m, co z tolerancją do 20% daje zakres wartości min. 12 m, max. 18 m. W celu kontynuacji cech zabudowy, jako wartość minimalną i maksymalną przyjęto ww. zakres wartości dla wyliczonej średniej wśród budynków mieszkalnych jednorodzinnych, tj. min. 12 m, max. 18 m.

przyjęto: szerokość elewacji frontowej min. 12 m, max. 18 m.

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

Zgodnie z § 7. 1. ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Zgodnie zaś z § 7.3 ww. rozporządzenia, jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się średnią wielkość występującą w obszarze analizowanym.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym kształtuje się od 2,7 m (do okapu) do 4,5 m (do okapu), a zatem tworzy uskok. Wobec powyższego obliczono średnią wysokość, która wynosi 4 m.

Ustalenie średniej wysokości nie oznacza jednak, iż tak wyznaczona wielkość będzie bezwzględnie wiążąca dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku

Wobec zróżnicowania wysokości analizowanej zabudowy, stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia tego parametru, niż w oparciu o § 7.1. i 7.3. ww. rozporządzenia.

Skorzystano zatem z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Ustalono, że istniejące wysokości 2,7 m – 4,5 m stwarzają pewną tolerancję w stosunku do średniej 4 m. W celu spójności cech zabudowy istniejącej i projektowanej, jako minimum przyjęto 2,7 m do okapu, zaś 4,5 m do okapu jako maksimum.

przyjęto: min. 2,7 m, max. 4,5 m do okapu.

f) Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych)

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

W toku analizy ustalono, iż budynki znajdujące się w obszarze analizowanym posiadają:

- dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale ca 35° – ca 45°,
- wysokości głównych kalenic wśród wszystkich geometrii: 4,5 m (bud. rekreacyjny) , 7,5 m – 9,5 m,
- zróżnicowany układ kalenic głównych w stosunku do frontu terenu.

Z powyższego wynika zatem, iż geometria dachów jest zróżnicowana. Inwestor wnioskuje o dach stromy od 35° do 45°.

Odpowiednio do wiodących geometrii dachów stromych wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

przyjęto:

- **dach dwu- lub wielospadowy**, o kącie nachylenia połaci w przedziale **od 35° do 45°**;
- wysokość kalenicy głównej w nawiązaniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami o ww. kątach nachylenia połaci:
- **min. 7,5 m** – w nawiązaniu do najmniejszej wysokości kalenicy wśród budynków zwieńczonych ww. geometrią dachu;
- **max. 9,5 m** – w nawiązaniu do największej wysokości wśród ww. geometrii;
- kierunek głównej kalenicy dachu dowolny, z uwagi na zróżnicowany układ kalenic.

2) art. 61. ust.1. punkt 2**a) Dostęp do drogi publicznej:**

- teren objęty wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Wyzwolenia, poprzez drogę wewnętrzną – ul. Kwietniową (działka nr ew. 2/11 w obr. 418) na podstawie prawa współwłasności;
- obsługa komunikacyjna – od ul. Wyzwolenia poprzez drogę wewnętrzną – ul. Kwietniową (działka nr ew. 2/11 w obr. 418) na podstawie prawa współwłasności;
- ilość miejsc parkingowych – w granicach działki objętej wnioskiem należy zapewnić min. 1 m.p. na 1 mieszkanie, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.

3) art. 61. ust.1. punkt 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna

a) infrastruktura techniczna:

- dostęp do wody – do czasu wybudowania sieci wodociągowej z własnego ujęcia wody;
- odprowadzenie ścieków:
 - do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z opinią Wydziału Zintegrowanego Rozwoju z dnia 1.06.2022 r. znak: WZR-IV.6324.7.2022, pod warunkiem spełnienia następujących kryteriów:
 - ilość ścieków nie przekroczy łącznie 5,0 m³ na dobę;
 - BZT₅ ścieków dopływających do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków będzie zredukowane co najmniej o 20% , a zawartość zawiesiny ogólnej co najmniej o 50%;
 - miejsce wprowadzania ścieków do ziemi będzie oddzielone warstwą gruntu o miąższości co najmniej 1,5 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych;
 - dla przydomowej oczyszczalni ścieków należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane;
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- dostęp do energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci;
- dostęp do gazu – naziemny zbiornik na gaz płynny;
- źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła;
- gospodarowanie odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 888 ze zm.);
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

4) art. 61. ust.1. punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako grunty orne – RVI; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm.), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- wskazany teren, stanowiący grunty orne RVI wytworzone z gleby pochodzenia mineralnego, nie wymaga uzyskania decyzji na wyłącznie z produkcji rolnej.

5) art. 61 ust. 1 pkt 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) art. 61 ust. 1 pkt 6

Decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej