

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY Nr 152/2022

Na podstawie art. 53 ust. 3 i 4 pkt 2, 5, 5a, 6, 8, 9, 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 (Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 104 i art. 107 § 1 - 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Pana Jarosława Miszczuka, z dnia 31.08.2021r. (wpływ w dniu 2.09.2021r.), uzupełnionego w dniu 11.10.2021r., zawieszono postanowieniem z dnia 15.03.2022r., następnie zmieniono wnioskiem z dnia 15.06.2022r. i podjętego postanowieniem z dnia 17.06.2022r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zespolonej oraz budynku gospodarczo-mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, na działce nr 1/1, obręb 376, przy ul. Sąddeckiej w Bydgoszczy

JEDNOCZEŚNIE OKREŚLAM

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkalna jednorodzinna
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 2.1.1. zamierzenie inwestycyjne musi być zgodne z przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2020r., poz. 1333 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: obowiązującą linię zabudowy wrysowano na zał. graf. nr 1H niniejszej decyzji; przy czym pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako 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. 1%, max 4%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: min. 60%, 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. 13m, max 35m/ 1 budynek; przy czym dla zabudowy zespolonej max 70m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - dla budynku z tzw. dachem płaskim: min. 4 m do atyki/gzymsu/okapu – w nawiązaniu do średniej wysokości w obszarze analizowanym, max 8 m w nawiązaniu do największej wysokości dla budynków z tego rodzaju dachem,
 - dla budynku z tzw. dachem stromym min. 3 m, max 5,5 m do okapu w nawiązaniu do ww. przedziału wartości dla budynków z tego rodzaju dachem,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski o kącie nachylenia połąci do 5°; z uwagi na niewielkie nachylenie połąci – wysokości kalenicy głównej, układu połąci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu, nie określa się, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia 15° na mniejszych połąciach dachu
 - i/lub
 - dach o kącie nachylenia połąci w przedziale 20° - 45°, wysokość kalenicy głównej w przedziale: 6m – 9,5m, układ kalenicy głównej w stosunku do frontu działki – dowolny; przy czym dopuszcza się kąt nachylenia 15° na mniejszych połąciach dachu,
 - g) projektować budynki o wysokich walorach architektonicznych.
 - 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) zgodnie z pismem Wydziału Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska Urzędu Miasta Bydgoszczy, z dnia 12.08.2021r., znak: WZR-III.6220.71.2021.AS, projektowane zamierzenie nie mieści się w katalogu przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839),
- b) 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), w szczególności zakazy wynikające z rozporządzenia nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r.:
- **§5 ust. 1 pkt 1);** dotyczący zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - **§5 ust. 1 pkt 3);** dotyczący zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - **§5 ust. 1 pkt 5);** dotyczący zakazu wykonywania w parku krajobrazowym prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, **w tym zakazu niwelacji terenu w obrębie zboczy; projektowane obiekty należy zatem 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
- c) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las Gdański” w Bydgoszczy - zgodnie z rozporządzeniem nr 3/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 11.07.2008 r., Nr 94, poz. 1532),
- d) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących:
- bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania,
 - odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii (art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane),
- e) 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 LXXVI/1138/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 13 października 2010r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy” zmienionej uchwałą Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013r. oraz uchwałą nr LXI/1355/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 20 czerwca 2018r.,
- f) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
- g) 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 2001 r. – Prawo ochrony środowiska),
- h) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska),
- i) 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 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.),
- j) podczas prac budowlanych zachować normatywne odległości od istniejących drzew, zgodnie z punktem 3.2.2.2 Polskiej Normy Geotechnicznej PN-B-06050 „Geotechnika. Roboty ziemne” – wymagania ogólne,
- k) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia

12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r., poz. 2183); ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, młode i jajka, ale także siedliska gatunków chronionych – miejsca rozrodu i schronienia; w trakcie realizacji inwestycji nie może dochodzić do sytuacji, w których giną, są płoszone oraz niepokozone ptaki i nietoperze, a także niszczone ich siedliska;

na zabijanie gatunków zwierząt chronionych, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych, konieczne jest uzyskanie zgody Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – GDOŚ (ul. Wawelska 52/54; 00-922 Warszawa), w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. – O ochronie przyrody;

na niszczenie siedliska lub ostoi, umyślne okaleczanie lub chwywanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokozenie, konieczne jest uzyskanie zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – RDOŚ (ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz) w trybie art. 56 ust. 2 ww. ustawy o ochronie przyrody,

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

- a) przedmiotowa nieruchomość oraz obiekty istniejące nie są wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków,
- b) wymagane jest uzgodnienie projektu budowlanego pod względem archeologicznym z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy,
- c) wymóg zapewnienia przez inwestora nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi i archeologicznymi badan ratowniczymi nad realizacją prac ziemnych w przypadku odsłonięcia zabytkowych nawarstwień kulturowych,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że 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 Bydgoszcz zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

2.3. Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w:
 - energię elektryczną – zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - energię ciepłą – rozwiązanie indywidualne z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania lub energii odnawialnych z wyłączeniem energii wiatrowej i/lub zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych – zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - gaz – nie dotyczy,
- b) sposób gospodarowania 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 – j.t.: Dz. U. z 2021 r., poz. 888 ze zm.),
- c) dostęp do drogi publicznej:
 - teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do ulicy Sąddeckiej **oraz pośredni do ulicy Sąddeckiej – za pośrednictwem drogi leśnej istniejącej na działce ew. nr 1/2 obr. 386, na podstawie prawa własności**
 - **obsługa komunikacyjna:**
 - obsługę komunikacyjną terenu inwestycji oznaczonego literami **A'-F'** projektować przez zjazd/zjazdy z ul. Sąddeckiej, w uzgodnieniu z ZDMiKP
 - obsługę komunikacyjną terenu inwestycji oznaczonego literami **A''-K''** projektować **za pośrednictwem drogi leśnej istniejącej na działce ew. nr 1/2 obr. 386, na podstawie prawa własności, na zasadach określonych w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 672).**
 - wymagana ilość miejsc parkingowych – w granicach nieruchomości objętej wnioskiem należy zapewnić **min. 2 miejsca parkingowe/ 1 mieszkanie**, zgodnie z zalecanym wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.

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 dopuszczalnego obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie, bądź zmniejszyć poziom hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany (art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – 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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach),
- 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 1964 r. Kodeks cywilny – j.t. 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,
- d) 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.

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

Zgodnie z pismem Wydziału Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska Urzędu Miasta Bydgoszczy, z dnia 9.12.2021r., znak: WZR-IV.644.2.32.2021.AS:

- południowa część wnioskowanej działki nr 1/1, obręb 376, znajduje się w obszarze wysokiego stopnia ruchami masowymi,
- projektowane zamierzenie inwestycyjne położone jest w całości na obszarze średniego stopnia zagrożenia ruchami masowymi.
- z uwagi na powyższe, dla terenu średniego stopnia zagrożenia ruchami masowymi wymagane jest wykonanie badań gruntu wraz z dokumentacją geologiczno-inżynierską, która powinna odpowiadać wymaganiom rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz. U. z 2016 r., poz. 2033).

Powyższa dokumentacja, poza ww. wymaganiami powinna dodatkowo zawierać:

- obliczenia stateczności gruntu oraz ocenę ryzyka wystąpienia osuwiska, prognozę wpływu inwestycji na bezpieczeństwo sąsiadującej zabudowy,
- określenie innych wskazań dla projektowanej lokalizacji inwestycji, których zastosowanie może mieć wpływ na utrzymanie stateczności gruntu.

Dokumentację geologiczno-inżynierską należy opracować na podstawie wcześniej przygotowanego projektu robót geologicznych, który na podstawie art. 80 i art. 161 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1420 ze zm.), podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy.

2.6. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV,
- b) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów leśnych i rolnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast,
- c) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV, wytworzone z gleby pochodzenia mineralnego, nie wymaga uzyskania decyzji na wyłączenie z produkcji rolnej.
- d) teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

określono na załączniku graficznym Nr 1 – Arkusz H do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami A'-F', A''-K''.

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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zespolonej oraz budynku gospodarczo-mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, na działce nr 1/1, obręb 376, przy ul. Sąddeckiej w Bydgoszczy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, 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 5.11.2021r. poinformowano strony, iż o dalszych czynnościach podejmowanych w toku postępowania oraz o decyzji kończącej postępowanie w sprawie, organ będzie zawiadamiał w formie obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, o której mowa w art. 88 ust. 1,
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. 273), 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.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanego zamierzenia do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół granic działki, której wniosek dotyczy, zgodnie z § 3 ust. 2 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), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki, nie mniejszej jednak niż 50 m.

Z uwagi na to, że szerokość frontu przedmiotowego terenu od strony ul. Sąddeckiej, z której odbywa się główny wjazd na nieruchomości, wynosi 397 m, obszar analizowany wyznaczono w odległości 1191 m.

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

1. działki z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym (np. działki przy ul. Zamczysko 52AA, 52AB) - zasadne jest zatem 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 działek „obrzeżnych”, a nie tylko dla ich części - niezdefiniowanych geodezyjnymi granicami,
 2. działki z budynkami położonymi całkowicie poza minimalnym obszarem analizowanym, np. przy: ul. Zamczysko 52BA, 52BB - z uwagi na taką lokalizację budynków nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tych działek, na których się znajdują.
- Nadmienić należy, iż zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015r. II OSK 1934/13 cyt. „Przepis § 3 ust. 2 rozporządzenia 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) stanowi tylko, że granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Ten przepis rozporządzenia nie wprowadza obowiązku, że granica tego

obszaru analizowanego musi być wyłącznie oznaczona okręgiem, jak i musi być wyznaczona na jednej mapie”, co znajduje swoje odzwierciedlenie w przedmiotowym postępowaniu.

Sporządzenie projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów. Wnioskowane zamierzenie uzyskało uzgodnienie:

- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatury w Bydgoszczy, postanowieniem z dnia 25.01.2022r., znak: WU OZ.DB.ZAR.5151.1.1.2022.TZ zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na położenie zachodniej części działki objętej wnioskiem w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej „W” oraz strefy „AW” ścisłej ochrony archeologicznej,
- mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Las Gdański, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503) pismem z dnia 14.01.2022r. wystąpiono do Marszałka Województwa Kujawsko- Pomorskiego Departamentu Środowiska Geologa Wojewódzkiego, o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 14.01.2022r. Na ww. pismo nie otrzymano żadnej odpowiedzi. W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 28.01.2022r.. W związku z powyższym tut. organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Marszałka Województwa Kujawsko- Pomorskiego Departamentu Środowiska Geologa Wojewódzkiego,
- Prezydenta Miasta Bydgoszczy Wydziału Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska, pismem z dnia 7.12.2021r., znak: WZR-IV.644.2.32.2021, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów zagrożonych ruchami masowymi,
- organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, pismem z dnia 15.11.2021 r., znak: WMG-III.6125.216.2021.ZK, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na klasyfikację terenu przeznaczanego jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV,
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Zarządem Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej – pismo z dnia 17.01.2022 r., znak: UP/SOIZ-4004/2108/21, w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego.

Z uwagi na położenie planowanej inwestycji w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 14.01.2022r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Postanowieniem z dnia 3.02.2022r. znak: WST.612.2.96.2022.PS Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy nie uzgodnił projektu decyzji. W następstwie powyższego sporządzono aneks do analizy oraz przygotowano projekt decyzji nr 2. Pismem z dnia 22.06.2022r. wystąpiono ponownie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. W myśl natomiast ust. 5c ww. przepisu, niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji. Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 22.06.2022r., Na ww. pismo nie otrzymano żadnej odpowiedzi. W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie trzech tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Zatem 3 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 13.07.2022r. W związku z powyższym tut. organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 2022r. 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.

O możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniami, a także o możliwości zajęcia stanowiska wobec całości dowodów i żądań zawartych w aktach sprawy przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy, zgodnie z art. 10, art. 49 § 1, art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), zawiadomiono w drodze obwieszczenia. Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu

Miasta Bydgoszczy przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 14.07.2022r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Bydgoszczy w dniu 14.07.2022 r.

Na podstawie przepisu art. 49a K.p.a., w związku z wcześniejszym uprzedzeniem o zamiarze zawiadamiania 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Załączniki :

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

Otrzymują:

I. Wnioskodawca:

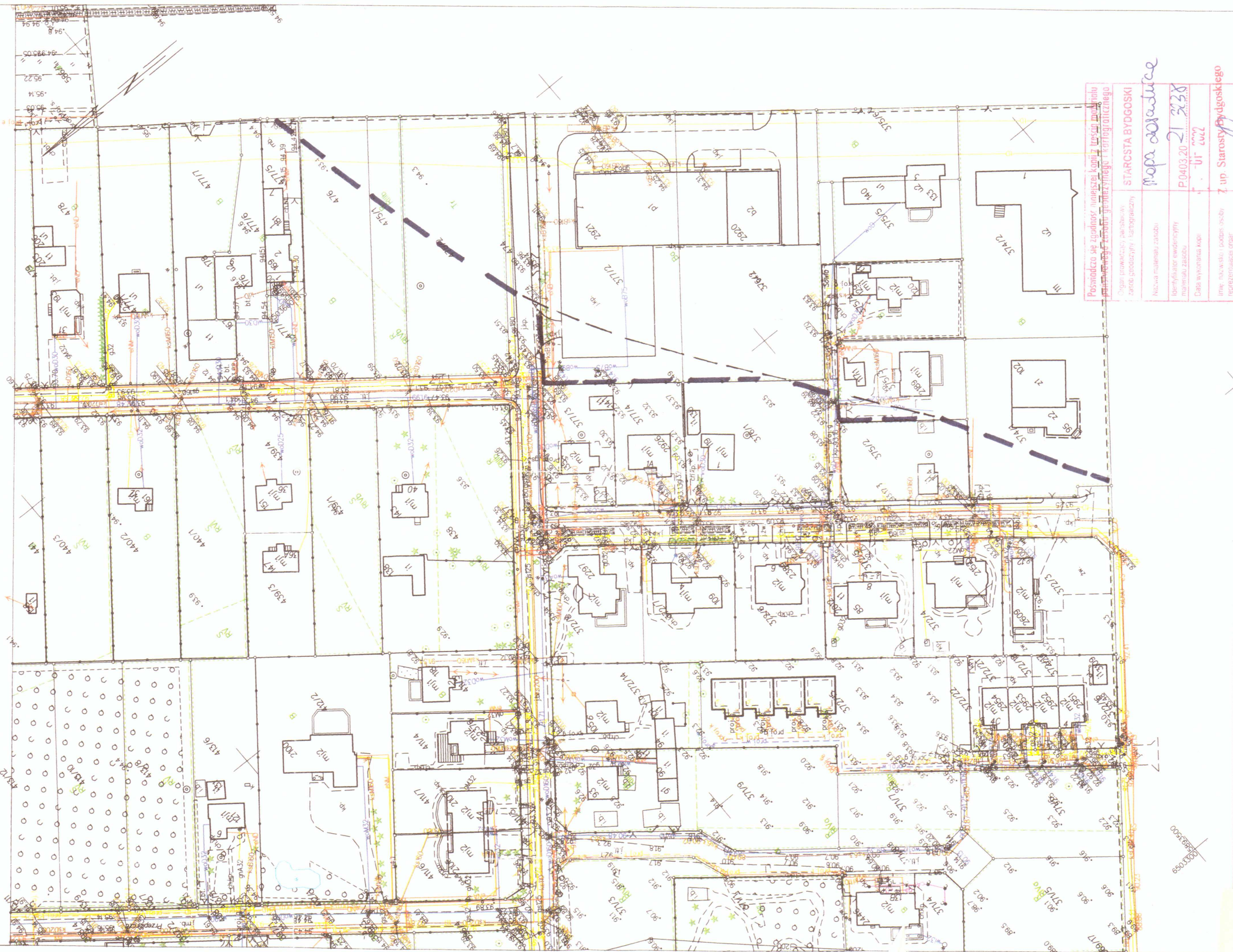
1. Pan Jarosław Miszczuk reprezentowany przez pełnomocnika Pana Piotra Tabaszewskiego
2. aa.

II. Strony (w formie obwieszczenia):

1. Pan Wojciech Wałęsa
2. Pani Halina Wałęsa
3. Pan Andrzej Sadowski
4. Pani Anna Sadowska
5. Pan Lesław Sobczyński
6. Pani Dagmara Sobczyńska
7. Pan Jarosław Kotowicz
8. Pani Aleksandra Kotowicz
9. Pan Wojciech Żabiński
10. Pani Irena Żabińska
11. Pan Stanisław Barłóg
12. Pani Maria Barłóg
13. Pan Michał Bukowiński
14. Pani Ewa Pajnowska
15. Pani Aleksandra Pajnowska
16. Pan Wojciech Benedyk
17. Pan Stefan Markowski
18. Pani Maria Markowska
19. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Żołędowo
20. Gmina Bydgoszcz

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

MAPA ZASADNICZA
 SKALA 1:1000



Posiadczość się zgadza z mapą, nie ma zmian kłopotliwych, nie ma zmian granic przyległości i kartograficznych

Opis: powiększony, pomiarowy, zarys planimetryczny i topograficzny	STAROSTA BYDGOSKI
Nazwa materiału zasadki	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasadki	P.0403.20.21.2238
Data wykonania kopii	10.01.2022
Linie: osnowki i podany w nich reprezentacja mapy	7 up. Starosty Bydgoskiego

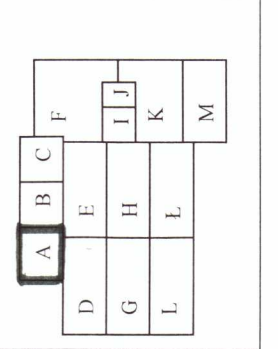
Daria Zbrojevska

wydruk: Daria Zbrojevska

Załącznik nr 1 – graficzny – Arkusz A
 do decyzji znak: WAB.1.6730.236.2021.KN.
 oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 + 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA

granicę obszaru analizowanego
 schemat arkusza



z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
 Zastępca Dyrektora
 Wydziału Administracji Budowlanej

STAROSTA BYDGOSKI
Nr kart: 684/2, 3, 5, 2021

Województwo: kujawsko-pomorskie
Jednostka ewidencyjna: 040306_2_Osadek
Orcz: 0010, Osadek
Dodatk: 589/6, 607/4, 611, 65, 62V, 646, 673, 674/4, 674/7, 674/10, 674/12, 674/1

Powinno być zgodności, niniejszej kopii z treścią metryczki państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego STAROSTA BYDGOSKI	
Opis: niniejszy planowany zabud. gospodarczy i karologiczny	07 10 2021
Nazwa: mapy de-saduce	P 0403 20 01 373
Identyfikacja: ewidencyjna	Dzielnica: Osadek
Data wykonania: 07 10 2021	Imię i nazwisko i stopień osoby reprezentującej organ:

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1 - graficzny - Arkusz B
do decyzji znak: WAB.16750.236.2021.KN,
oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNAACZENIA

—	granicę obszaru analizowanego
---	-------------------------------

— schemat arkuszy

A	B	C	F	
D	E	H	I	J
G	L	K	M	

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Ross
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA BYDGOSKI

Nazwa materiału zasobu

Mapa zasadnicza

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P.0403.20.21.3238

Data wydania kopii

07.10.2021

Kłpę, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

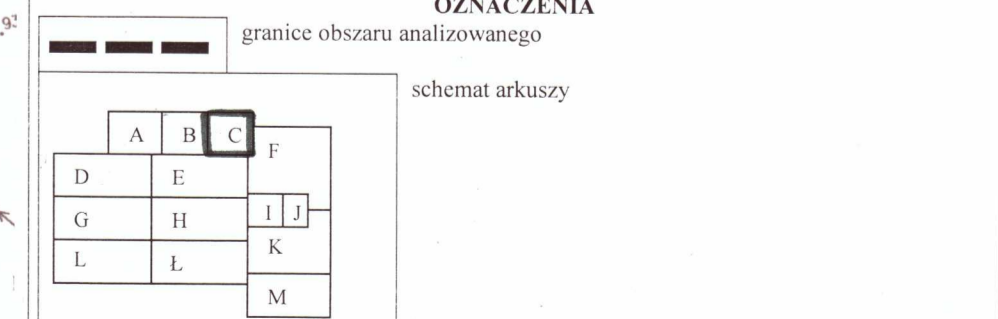
Z up. Starosty Bydgoskiego

Daria Zbrojewska
Referent

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1 – graficzny – Arkusz C
do decyzji znak: WAB.I.6730.236.2021.KN,
oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 + 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej



SKALA 1:200

Główny obszar

361

368

369

362

359



Zakładka nr 1 w skali 1:200, datowana 2017-01-18, dotycząca planu zagospodarowania przestrzennego (PZP) w skali 1:200, o powierzchni 27,00 ha, w granicach terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego (PZP) w skali 1:200, o powierzchni 27,00 ha, w granicach terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego (PZP) w skali 1:200, o powierzchni 27,00 ha.

OZNACZENIA

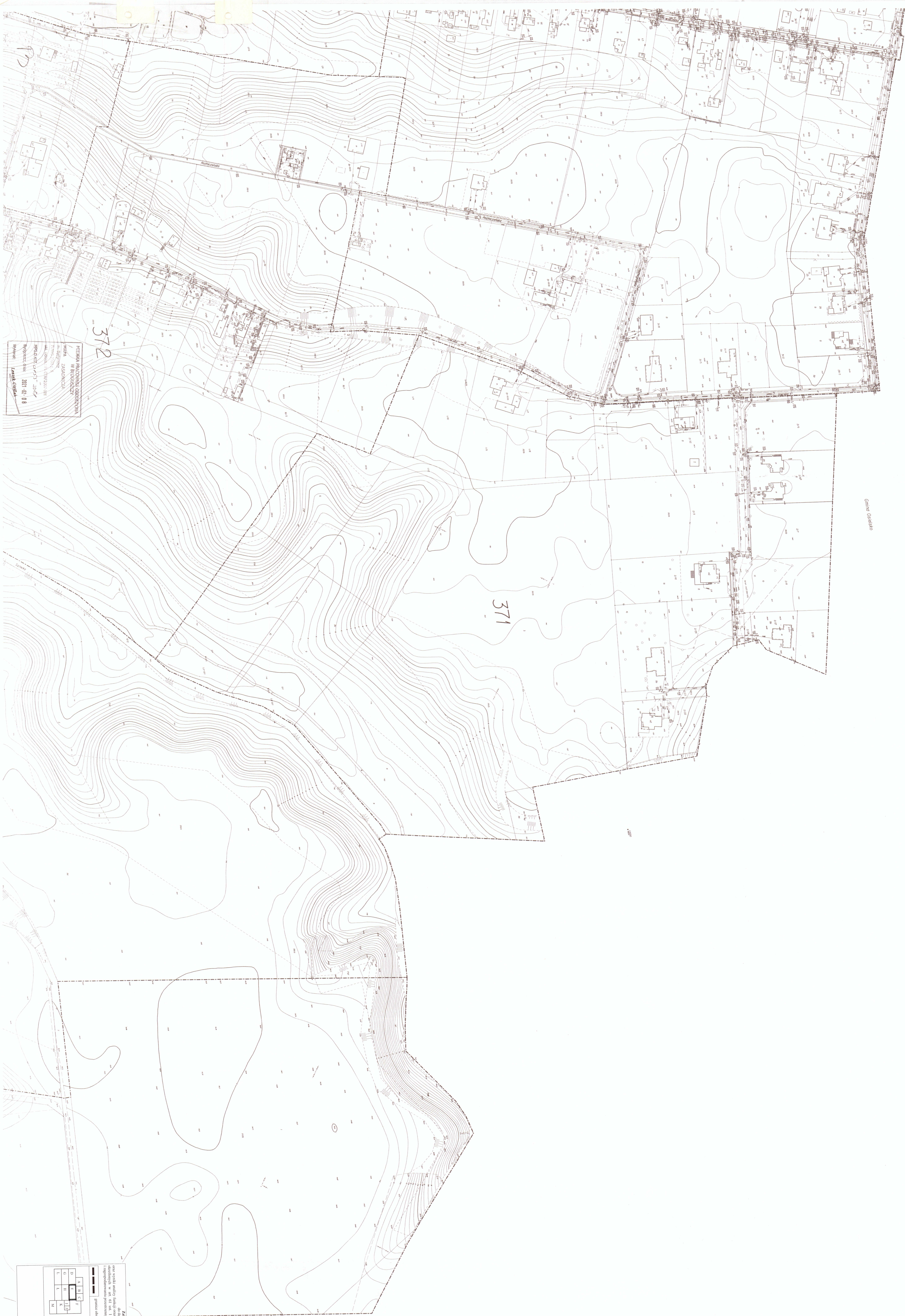
—	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
- - -	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · — · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · — · — · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · — · — · — · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
— · — · — · — · — · — · — · — · — · —	linia granicy terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego

Wzrost: 2017-01-18
Wykonanie: **LEONARDO**

BIURO INŻYNIERSTWA I ARCHITEKTURY
MARTA ZASADZIŁA
ul. Rybnicza 10
01-647 Warszawa
tel. 22 638 11 11
www.leonardo.pl

Projekt: 2017-01-18
Wykonanie: **LEONARDO**

400 PRZYSTANIE MASTA
Ciepłe Kąty
Pracownia Architekcyjna
Wydział Inżynierii i Techniki



372

371

Grupa Osiedla

Załącznik nr 1 - plany
Plan sytuacyjny w skali 1:200, stanowiący część projektu urbanistycznego, w tym planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, w miejscowości **OSZCZESZYN**.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20

Legenda:
--- granice działek
--- granice terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej
--- systemy drogowo-transportowe

Geoprojekt
Wydział Architektury i Urbanistyki
ul. **PRZEMYSŁOWA**

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Podpisano na zgodność z treścią materiału
podlegającego zbadaniu geodezyjnym i kartograficznemu
Działki ewidencyjne: 043306.2.Osiedle
Obręb: 000.Osiedle
Data wydania: 07.10.2021
Z up. Starosty Bydgoskiego
Dariusz Białkowski
Inżynier



Załącznik nr 1 - graficzny - Arkusz F
do decyzji znak: WAH.16730.236.2021.KN.
Cena wyników analizy funkcji oraz oceny zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków
określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA
granicze obszaru analizowanego
schemat arkusza

A	B	C
D	E	F
G	H	I
L	K	M

z up. PREZYDENTA MIASTA
Grzegorz Rona
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej



370

379

380

363

366

MIĘDZA PRACOWNIA GEODEZYJNA
W BYDGOSZCZY
MAMA, ZASADNICZA
PLAC 2003, 6
ul. Adama, PL. ETYKIOWSKICH
MOK. 042-615-252
Bydgoszcz, dnia: 2021-02-18
Wzrost: 1,74 m

Załącznik nr 1 do DZP nr 24/2021/SK
dot. zamówienia na wykonanie i dostarczenie wyrobów
z zakresu geodezji i inżynierii lądowej i wodnej
i ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego
OSIADALSKA

granicz obrotu miernostwo
skala 1:500

A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L
M	N	O	P

mgr PRZEMISŁAW MASTA
Geodeta Państw. I stopnia
Wydział Administracji i Inżynierii

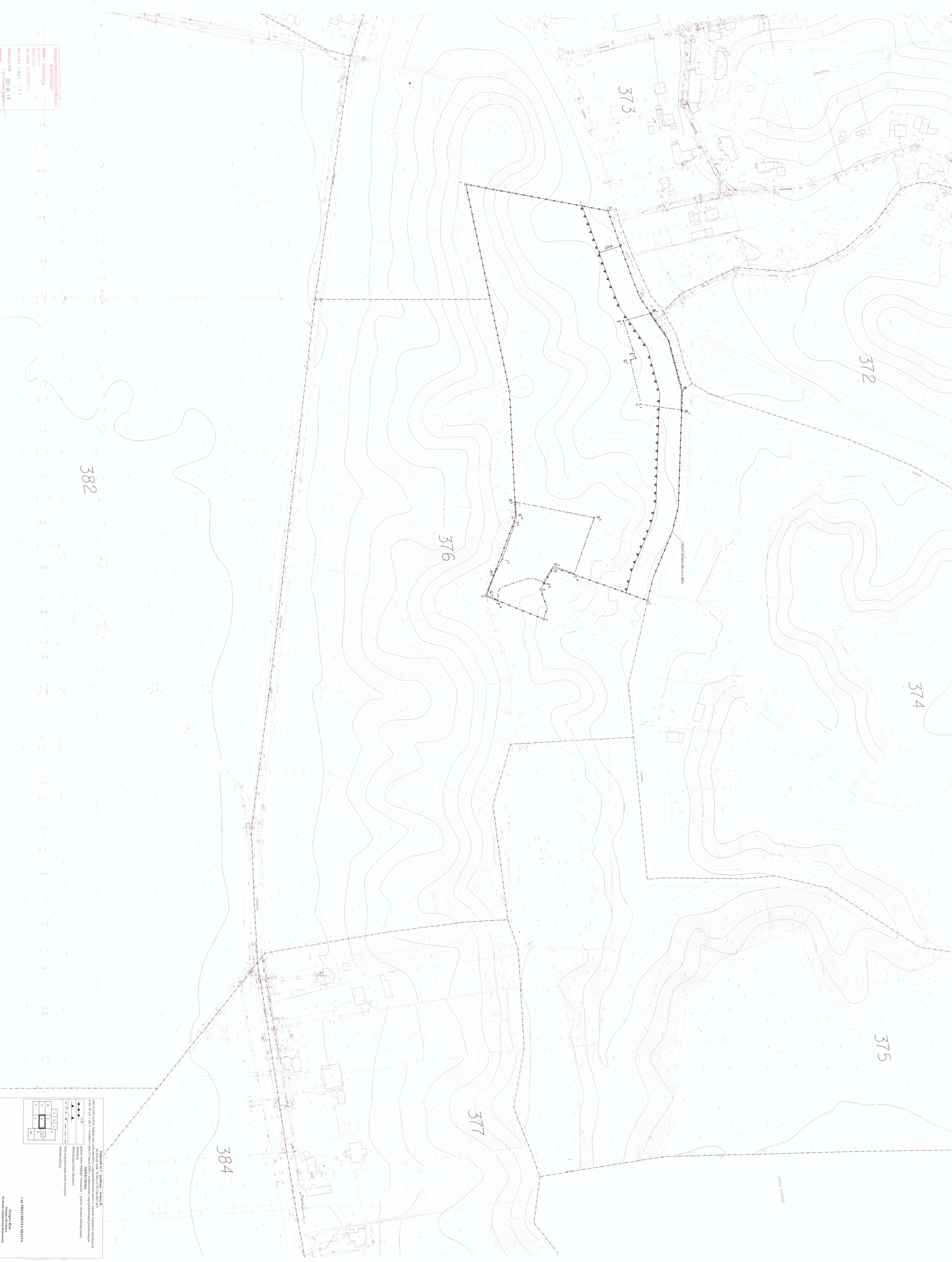
УСТАНОВИТЕЛНИ ДОКУМЕНТ
ЗА ПРОЕКТИРАНЕ И
ПРОВЕЖДАНЕ НА
СТРОИТЕЛСТВОТО
ИЗВЕЩАНИЕ ОТ 1976 г. 18/77
Проектна дата 2011 г. 18
Масштаб 1:500

Адресът на територията е: гр. Пловдив, к-т. "Славейков", м-р. "Славейков", кв. "Славейков", ул. "Славейков", № 18/77. Територията е обект на проект за промяна на границите на недвижими имоти и за издаване на актове за издаване на недвижими имоти и за издаване на актове за издаване на недвижими имоти.

A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L
M	N	O	P

К: "К", "Л", "М", "Н", "О", "П" - действителна граница
К: "К", "Л", "М", "Н", "О", "П" - действителна граница
К: "К", "Л", "М", "Н", "О", "П" - действителна граница
К: "К", "Л", "М", "Н", "О", "П" - действителна граница

499 ПЛОВДИВСКИ МАШИНА
499 ПЛОВДИВСКИ МАШИНА



382

373

372

376

374

375

377

384

Гранич. линия

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA BYDGOSKI

Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza

Identyfikator i identyfikacja materiału: P.0403.20 21 3238

Data wykonania kopii: 07.10.2021

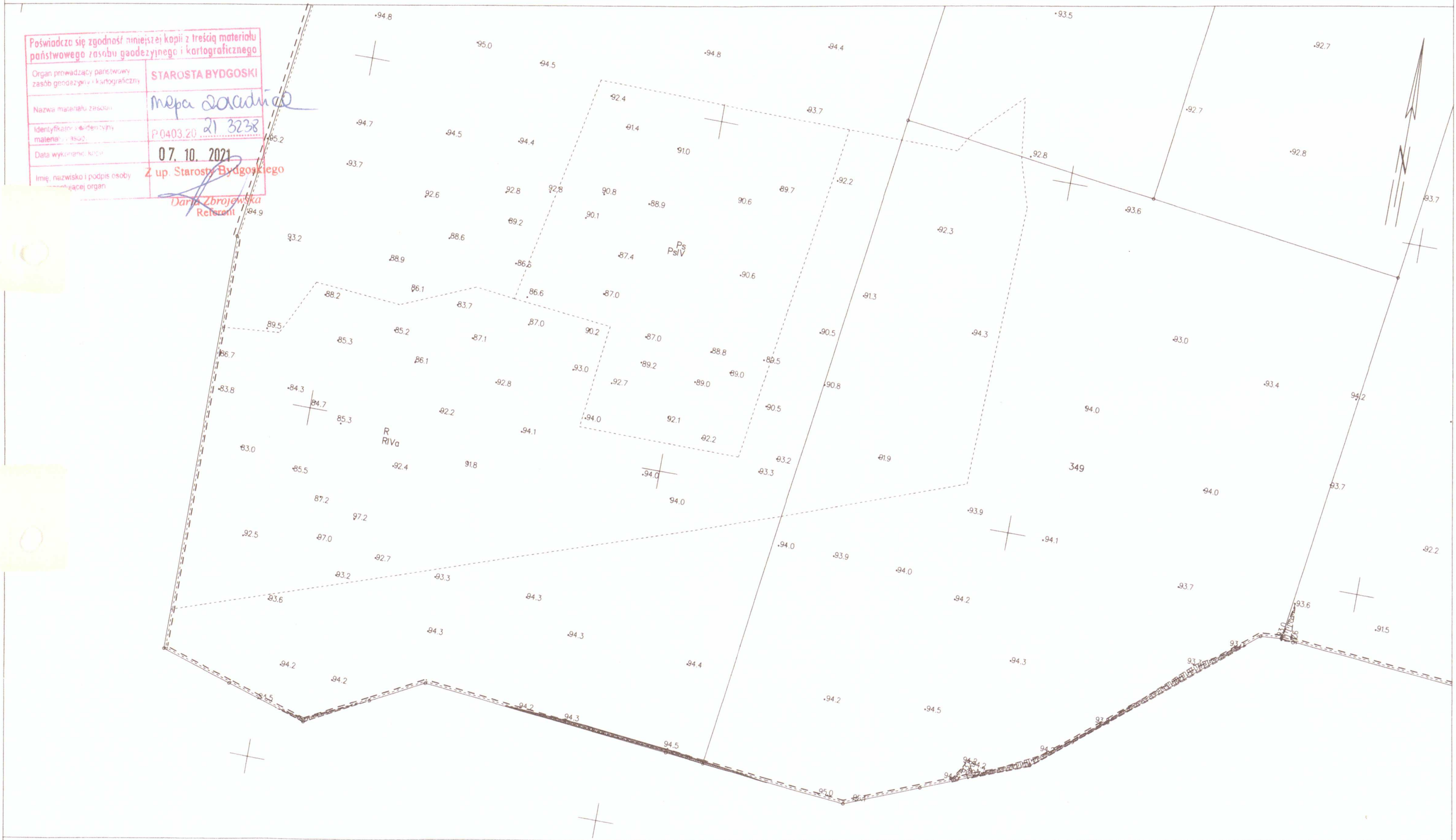
Imię, nazwisko i podpis osoby wykonującej organ: Z up. Starosty Bydgoskiego

Daria Zbrojewska
Referent

349

Ps
PslV

R
RIVa



Załącznik nr 1 – graficzny – Arkusz 1
do decyzji znak: WAB.I.6730.236.2021.KN,
oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ÷ 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA

— granice obszaru analizowanego

— schemat arkuszy

	A	B	C	F
D	E	I	J	
G	H	K		
L	Ł	M		

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Województwo: kujawsko-pomorskie
Jednostka ewidencyjna: 040306_2, Osielsko
Obręb: 0010, Osielsko
Działka: 228

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Świadczy się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
rasterowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy
sób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA BYDGOSKI

tytuł materiału: *Mapa zasadnicza*

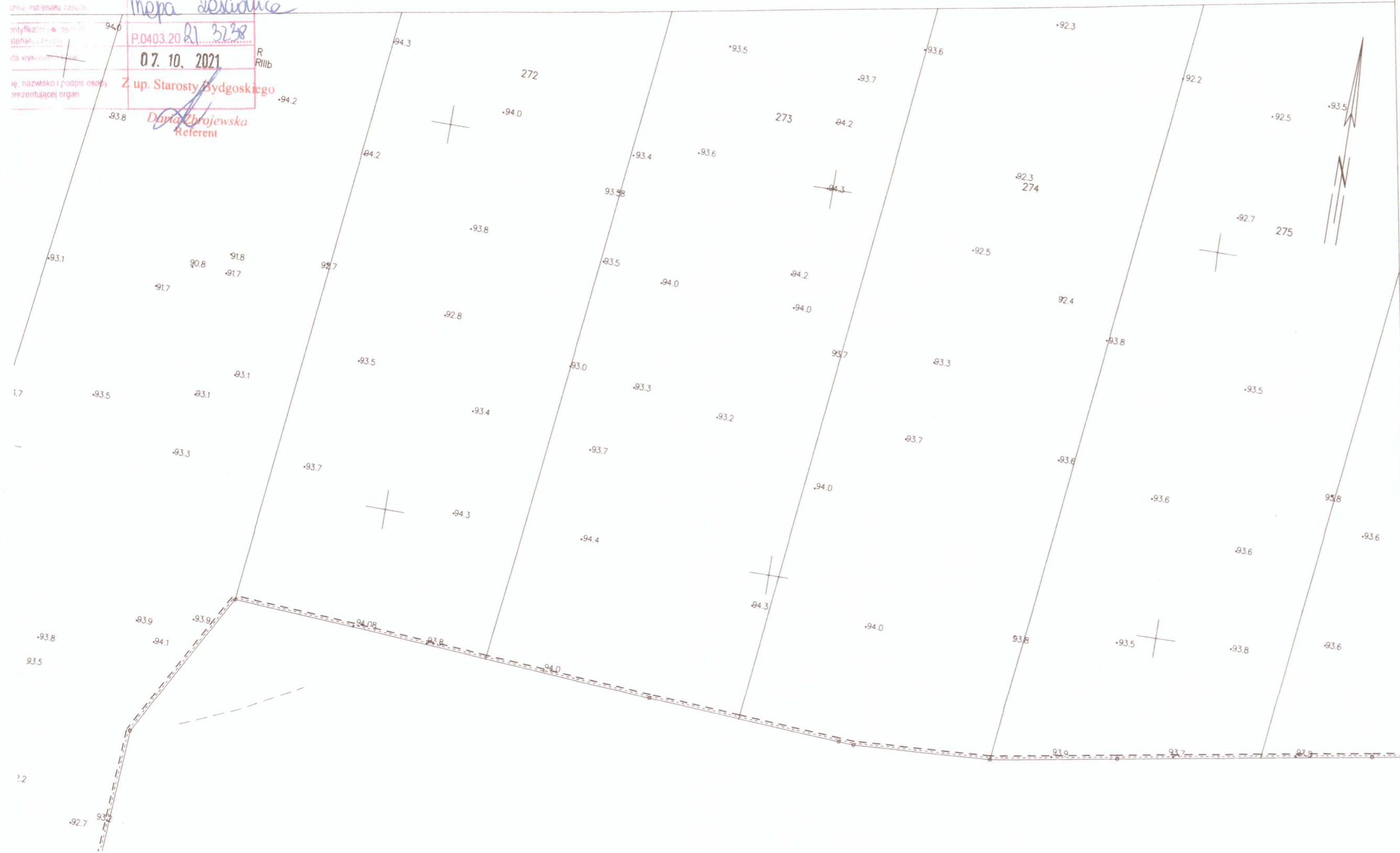
Identyfikator: *P.0403.20.01.328*

Data wykonania: *07.10.2021*

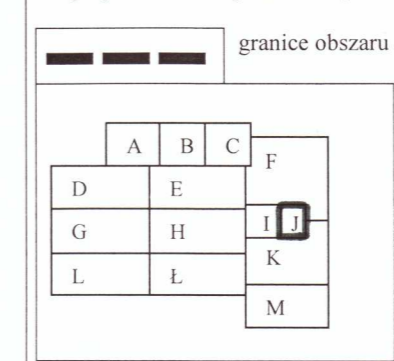
Imię, nazwisko i podpis osoby
prezentującej organ

Z up. Starosty Bydgoskiego

Daria Chojewska
Referent



Załącznik nr 1 – graficzny – Arkusz J
do decyzji znak: WAB.I.6730.236.2021.KN,
oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków
określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 + 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym



z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

MIEJSKA PRACOWNIA GEODEZYJNA
W BYDGOSZCZY
ul. Byfornicza
PLM/G 2200 s. 6
ul. Adama: PL/ETR/2007-NH
HPGD.417.0755.20 P //
Bydgoszcz, dnia: 2021-07-08
Wykonali: Leszek Ciołek

SKALA 1:1000

Graino Osielesko

377

378

384

Załącznik nr 1 - graficzny - Arkusz K
do decyzji znak: WAH.16730.236.201.KN,
dotyczącej zmiany funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków
skorzystanych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA

--- granice obszaru analizowanego
--- schemat arkusza

A	B	C	F
D	E	L	M
G	H	K	N
I	J	O	P

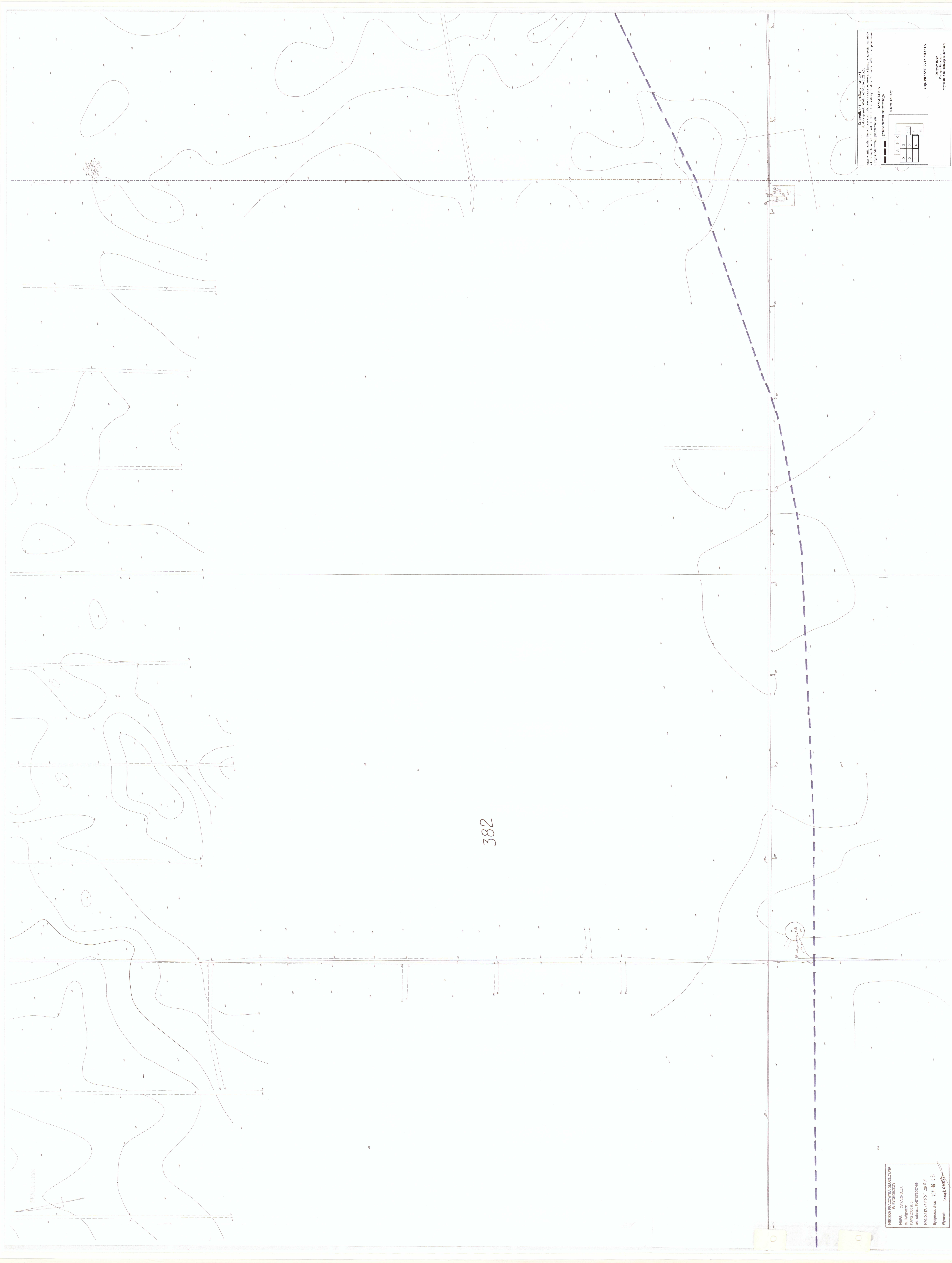
z op. PREZYDENTA MIASTA
Grzegorz Rosta
Zastępca Prezydenta
Wydział Administracji Budowlanej

Miejska Pracownia Geodezyjna
 w Biłgorzymie
 ul. Wolności 105, 20-055 Biłgorzym
 tel. 087 220 15 65, fax 087 220 15 66
 NIP 631-302-010-01
 REGON 141437541
 KRS 0000522590
 Sąd Rejestrowy w Lublinie, XII KRS
 Wzrost: 2017-01-08

A	B	C
D	E	F
G	H	I
J	K	L
M	N	O

381

Miejska Pracownia Geodezyjna
 w Biłgorzymie
 ul. Wolności 105, 20-055 Biłgorzym
 tel. 087 220 15 65, fax 087 220 15 66
 NIP 631-302-010-01
 REGON 141437541
 KRS 0000522590
 Sąd Rejestrowy w Lublinie, XII KRS
 Wzrost: 2017-01-08



382

Zakładka nr 1 - plan sytuacyjny - kawałek A
 składowy znak W.01.01.02.20.021.K.S.
 Wzrost: 100 cm
 Wysokość: 1,60 m
 Ciężar ciała: 60 kg
 Ciężar głowy: 8 kg
 Ciężar rąk: 4 kg
 Ciężar nóg: 10 kg
 Ciężar tułowia: 30 kg
 Ciężar kończyn górnych: 10 kg
 Ciężar kończyn dolnych: 10 kg
 Ciężar mózgu: 1,5 kg
 Ciężar serca: 0,3 kg
 Ciężar płuc: 0,5 kg
 Ciężar wątroby: 1,5 kg
 Ciężar śledziony: 0,1 kg
 Ciężar nerek: 0,2 kg
 Ciężar pęcherzyka żółciowego: 0,1 kg
 Ciężar pęcherzyka moczowego: 0,1 kg
 Ciężar narządów płciowych: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu krokowego: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu sutkowatego: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu tarczycy: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu przytarczycy: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu nadnerczy: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu podtętnic: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu trzustki: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu ślinowego: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu krokowego: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu sutkowatego: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu tarczycy: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu przytarczycy: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu nadnerczy: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu podtętnic: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu trzustki: 0,1 kg
 Ciężar gruczołu ślinowego: 0,1 kg

MIĘDZA WYKAZANA I WYKAZANA
 W BYDGOSZCZY
 MIAŁO - ZŁASZCZYCA
 m. Bydgoszcz
 Powiat Bydgoski
 ul. Główna 101/102
 Bydgoszcz, dnia: 2021-02-18
 Wzrost: 100 cm

SKALA 1:1000

MIEJSKA PRACOWNIA GEODEZYJNA
W BYDGOSZCZY
MAPA ZASADNICZA
m. Bydgoszcz
PUWG 2000 s. G
ukł. odnies.: PL-ETRF2007-NH
MPCD.417.0955.20
Bydgoszcz, dnia: 2021-02-08
Wykonał: Leszek Cieliecki

383

Załącznik nr 1 – graficzny – Arkusz M
do decyzji znak: W.181.6730.236.2021.KN
oraz wyniki analizy funkcji oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków
określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA
granicę obszaru analizowanego
schemat arkusza

	A	B	C	F
D	E			
G	H		I	J
L	L		K	
				M

z up. PREZYDENTA MIASTA
Grzegorz Rosta
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych – decyzja zgodna z przepisami odrębnymi.

Na działce przy ul. Sąddeckiej 31, położonej w pasie o szerokości 100 m od granic wnioskowanej działki, znajdują się zbiorniki wodne.

Jak wynika z § 5 ust. 1 pkt. 7 rozporządzenia nr 20/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Jednocześnie w §5 ust. 2 ustawodawca wskazał, że zakaz o którym mowa powyżej nie dotyczy zbiorników antropogenicznych o powierzchni do 1 ha.

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zebranych dokumentów ustalono co następuje:

- zgodnie z „Informacją z rejestru gruntów”, prowadzoną przez Wydział Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy ww. zbiorniki wodne mają powierzchnię poniżej 1 ha,
- w obowiązującym do dnia 31.12.2002 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy ww. zbiorniki nie istniały na działce przy ul. Sąddeckiej 31, co oznacza, że są zbiornikami pochodzenia antropogenicznego.

Z powyższego wynika zatem, iż zbiorniki wodne położone na Na działce przy ul. Sąddeckiej 31 są zbiornikami pochodzenia antropogenicznego, a zatem występuje zgodność z ww. przepisem odrębnym.

II. Stan prawny

W celu ustalenia stanu prawnego wnioskowanej nieruchomości i bezpośrednio do niej przylegających wykonano wydruki komputerowe „Informacji z rejestru gruntów”, prowadzonej przez Wydział Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy. Dodatkowo stan prawny nieruchomości wnioskowanej i sąsiednich ustalono na podstawie ksiąg wieczystych nr: BY1B/00226294/4, BY1B/00055690/0, BY1B/00193554/4, BY1B/00193553/7.

Powyższe dokumenty stanowią integralną część niniejszej analizy. W ten sposób ustalono strony postępowania.

III. Stan faktyczny

Według art. 61 ust. 1 pkt 1 ÷ 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) art. 61 ust. 1 pkt 1:

a) funkcje występujące w terenie: stwierdzono kontynuację funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i gospodarczej.

b) linia zabudowy:

Zgodnie z wytycznymi określonymi w § 4 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy 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.

Wnioskowana nieruchomość położona jest na odcinku ul. Sąddeckiej (kategoria drogi gminnej), położonym po wschodniej stronie Al. Armii Krajowej. Z przeprowadzonej analizy wynika, że linia zabudowy wzdłuż ul. Sąddeckiej tworzy uskok.

W myśl § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Najdalej oddalony od pasa drogowego ul. Sąddeckiej są budynki mieszkalne jednorodzinne przypisane adresowo do ul. Błędowskiej (ul. Błędowska 4 i 8), tj. w odległości 65 m.

Biorąc pod uwagę, że linia zabudowy jest zróżnicowana i przebiega w odległości od 21 m do 65 m od pasa drogowego ul. Sąddeckiej stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia linii zabudowy niż w oparciu o § 4.3. ww. rozporządzenia.

Wobec powyższego skorzystano z § 4.4 ww. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Mając na uwadze ustawowy wymóg minimalnej odległości lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni gminnej drogi publicznej (6 m), ustalono, że warunek ten będzie spełniony dla każdej z istniejących linii zabudowy. Wobec znacznie zróżnicowanych lokalizacji względem drogi, z których każda spełnia wymóg ustawy o drogach publicznych, uznano za racjonalne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy w odległości 21 m od granicy z pasem drogowym ul. Sąddeckiej.

Wyznaczona w ten sposób linia nie wykluczy możliwości realizacji zabudowy w większym oddaleniu od drogi – w nawiązaniu do pozostałej zabudowy, bowiem zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07 pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii niż pas drogowy.

Obowiązującą linię zabudowy wkreślono na załączniku graficznym nr 1; przy czym pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako 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).

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:

Wskaźnik zabudowy dla nieruchomości położonych w tym obszarze kształtuje się w przedziale:

1% (ul. Roztoczańska 2, 12, ul. Izerska 12) – 26 % (ul. Błędownska 1).

Ustalono, że mniejszy spośród ww. wskaźników (1 %) w odniesieniu do powierzchni wnioskowanego terenu (56868 m²) ukształtowałyby powierzchnię zabudowy wynoszącą ca 569 m², co w daje powierzchnię zabudowy wynoszącą ca 190 m²/1 budynek. Powierzchnia ta jest nieco mniejsza od powierzchni budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w najbliższym otoczeniu, np. ul. Błędownska 8 – 228 m², Błędownska 3 – 241 m², Błędownska 1 – 246 m², a zatem może stanowić racjonalne minimum dla wnioskowanego zamierzenia. Przyjęto zatem **min 1%.**

Natomiast większy spośród ww. wskaźników (26 %) w odniesieniu do powierzchni wnioskowanego terenu (56868 m²) ukształtowałyby powierzchnię zabudowy wynoszącą ca 147859 m², tj. ca 4929 m²/1 budynek. Wobec powyższego wskaźnik wynoszący 26 % uznano za nieracjonalny dla wnioskowanej inwestycji.

Z kolei ustalono, że wnioskowana przez inwestora powierzchnia zabudowy wynosząca łącznie 2000 m² w odniesieniu do powierzchni wnioskowanego terenu (56868 m²), ukształtuje wskaźnik zabudowy wynoszący ca 4% (ca 758 m²/1 budynek). Wartość ta (4 %) nawiązuje do wskaźników zabudowy występujących w najbliższym otoczeniu wnioskowanej działki, np.: ul. Błędownska 4; ul. Izerska 16, 14, ul. Dukielska 2.

Z kolei powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nawiązuje do położonej w obszarze analizowanym zabudowy o charakterze rezydencjonalnym, np. przy Al. Armii Krajowej 250a – 659 m², czyli po .

Mając na uwadze powierzchnię wnioskowanego terenu (56868 m²) uznano, że wskaźnik wynoszący 4 % nie będzie sprzeczny z istniejącym zagospodarowaniem obszaru analizowanego i można go przyjąć jako wartość maksymalną.

Przyjęto: min. 1 %, max 4 %.

d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., wnioskowana nieruchomość położona jest w strefie S2 - strefa skarpy północnej obejmująca Las Gdański oraz fragment Fordonu, gdzie dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wskaźnik powierzchni biologicznej wynosi min. 60 %. Wobec powyższego dla wnioskowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznej wynoszący min. 60 %.

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.

Przyjęto: min. 60 %.

e) szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6. 1. ww. rozporządzenia, szerokości elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

Średnia szerokość elewacji frontowej wszystkich budynków w obszarze analizowanym wynosi 12 m.

Zachowując tolerancję 20 % ustalono przedział 9,5 m ÷ 14,5 m.

Z kolei inwestor wnioskuje o budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zespolonej oraz budynku gospodarczo-mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, o szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku wynoszącej cyt. „32m/35m/35m”. Natomiast łączna szerokość elewacji frontowej w zabudowie zespolonej miałyby wynosić docelowo 70 m.

Ustalono zatem **średnią szerokość elewacji frontowej wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która wynosi 13 m co z tolerancją 20 % daje przedział 10,5m-15,5m.**

Zauważyć przy tym należy, że szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jest zróżnicowana i kształtuje się w przedziale 4,5m (ul. Izerska 22) – 43m (ul. A. Krajowej 250A).

Wobec tak dużej różnorodności form, odstąpiono od przyjęcia wyliczonego uprzednio przedziału wartości i skorzystano z § 6.2. ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Mając na uwadze rozpiętość analizowanego obszaru, tj. odległość 1191 m, odmierzoną w każdym kierunku od granicy wnioskowanej działki, uznano, iż uzasadnionym będzie odniesienie się w szczególności do najbliższej zabudowy, co pozwoli zachować spójność z otoczeniem.

Ustalono, że szerokości pobliskich zabudowań wynoszą odpowiednio:

- 27m – ul. Błędowska 1 – budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 31m, 12m (łącznie 43m) – ul. Błędowska 1 – dwa budynki produkcyjne w zabudowie zespolonej,
- 25 m – ul. Błędowska 3 – budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 18m – ul. Błędowska 8 – budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 40 m – ul. Sądecka 17 – budynek usługowy.

Mając na uwadze największą z wnioskowanych szerokości elewacji frontowej, tj. 35m, należy zauważyć, że wartość ta nawiązuje do większych szerokości spośród ww., a zatem można ją dopuścić jako maksymalną dla pojedynczego budynku. Z kolei wnioskowana szerokość elewacji frontowej zespolonej zabudowy, która ma docelowo wynosić 70 m, odpowiada największej szerokości elewacji frontowej wśród wszystkich budynków zgromadzonych po tej samej stronie ul. Armii Krajowej, co przedmiotowa nieruchomość (Al. Armii Krajowej 250) w kwartale ulic: Al. Armii Krajowej-ul. Bielskiej-ul. Izerskiej-ul. Sądeckiej. Uznano zatem, że dla zabudowy zespolonej można przyjąć szerokość elewacji frontowej wynoszącą 70 m jako wartość maksymalną.

W celu zachowania ładu przestrzennego, jako minimalną wartość szerokości elewacji frontowej dla pojedynczego budynku, przyjęto średnią szerokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, tj. min. 13 m. Tak przyjęte wartości pozwolą na ukształtowanie nowej rezydencjonalnej zabudowy, wkomponowanej w otoczenie.

Przyjęto: min. 13m, max 35m/ 1 budynek; przy czym dla zabudowy zespolonej max 70m.

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu):

Zgodnie z § 7.1. ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Z przeprowadzonej analizy wynika jednak, iż wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym jest nieujednolicona i kształtuje się w przedziale 2,5m – 14m, a zatem tworzy uskok.

Zatem zgodnie z § 7.3. ww. rozporządzenia, jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Średnia wartość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wszystkich budynków w obszarze analizowanym wynosi 4 m do attyki/gzymsu/okapu.

Ustalono zatem **średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która również wynosi 4 m, a zatem jest tożsama ze średnią wartością w obszarze analizowanym.**

Inwestor wnioskuję o budowę:

- budynku gospodarczo mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, o wysokości 4m do okapu z tzw. dachem stromym,
- oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zespolonej, o wysokości:
 - o 3 m do gzymsu, 8 m do attyki dla budynku z tzw. dachem płaskim,
 - o 5 m do gzymsu i 8 m w kalenicy dla budynku z tzw. dachem stromym.

Mając na uwadze zróżnicowanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej występującej w obszarze analizowanym stwierdzono, iż przyjęcie wyliczonej powyżej średniej, jako wartości obowiązującej, bezzasadnie ograniczy możliwość nawiązania się do istniejących wysokości.

Stwierdzono zatem, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej niż w oparciu o § 7.3. ww. rozporządzenia i skorzystano z § 7.4. ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Ustalono, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z tzw. dachem płaskim kształtuje się w przedziale 3m (np. ul. Wieluńska 15) – 8 m (np. ul. Sądecka 15). Z kolei dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z tzw. dachem stromym w przedziale: 3 m (np. ul. Błędowska 1) – 5,5 m (np. ul. Wieluńska 21, ul. Lubuska 19).

Zaznacza się, że wysokość wynosząca 3 m dla tzw. dachów płaskich dotyczy starej zabudowy, która nie powinna być wyznacznikiem dla kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności w odniesieniu do zabudowy rezydencjonalnej. W celu zachowania ładu przestrzennego **przyjęto:**

- dla budynku z tzw. dachem płaskim: min. 4 m do atyki/gzymsu/okapu – w nawiązaniu do średniej wysokości w obszarze analizowanym, max 8 m w nawiązaniu do największej wysokości dla budynków z tego rodzaju dachem,
- dla budynku z tzw. dachem stromym min. 3 m, max 5,5 m do okapu w nawiązaniu do ww. przedziału wartości dla budynków z tego rodzaju dachem.

g) geometria dachu (wysokość kalenicy, kąt nachylenia i układ 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 działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w obszarze analizowanym występują:

- budynki mieszkalne jednorodzinne z tzw. dachami płaskimi o kącie nachylenia połaci ca 5°, wysokości kalenicy głównej w przedziale 3m ÷ 8m,
- budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o dominującej geometrii, tj. z dachami dwu- i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci ca 20°, ca 25°, ca 30°, ca 35°, ca 40°, ca 45°, wysokości kalenicy głównej w przedziale: 6m – 9,5m, ze zróżnicowanym układem kalenicy głównej w stosunku do frontu działki,
- budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami dwu- i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci ca 15°, wysokości kalenicy głównej w przedziale: 4,5m – 7,5m, ze zróżnicowanym układem kalenicy głównej w stosunku do frontu działki,
- budynek mieszkalny jednorodzinny z dachem kombinowanym o kącie nachylenia połaci ca 30° i ca 60°, wysokości kalenicy głównej 9 m,
- budynek mieszkalny jednorodzinny z dachem mansardowym o kącie nachylenia połaci ca 30°/ 60° z kalenicą główną prostopadłą do frontu działki,
- budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci ca 10°, wysokości kalenicy głównej w przedziale: 6,5m – 9,5m, ze zróżnicowanym układem kalenicy głównej w stosunku do frontu działki,
- budynki gospodarcze z dachami o kącie nachylenia połaci ca 5°, ca 10°, ca 15°, ca 20°,o wysokości kalenicy głównej w przedziale: 3m – 8m, ze zróżnicowanym układem kalenicy głównej w stosunku do frontu działki,
- budynki usługowe, handlowe, magazynowe, produkcyjne z dachami o kącie nachylenia połaci ca 5°, o wysokości kalenicy głównej w przedziale: 3m – 14m.

Mając na uwadze przepis § 8 ww. rozporządzenia, a także zachowanie ładu, nawiązano się do dominujących geometrii dachów i **przyjęto:**

- **dach płaski o kącie nachylenia połaci do 5°; z uwagi na niewielkie nachylenie połaci – wysokości kalenicy głównej, układu połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu, nie określa się, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia 15° na mniejszych połaciach dachu**

i/lub

- **dach o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°, wysokość kalenicy głównej w przedziale: 6m – 9,5m, układ kalenicy głównej w stosunku do frontu działki – dowolny; przy czym dopuszcza się kąt nachylenia 15° na mniejszych połaciach dachu.**

2) art. 61 ust. 1 pkt 2

Dostęp do drogi publicznej:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do ulicy Sąddeckiej **oraz pośredni do ulicy Sąddeckiej – za pośrednictwem drogi leśnej istniejącej na działce ew. nr 1/2 obr. 386, na podstawie prawa własności**
- **obsługa komunikacyjna:**
- obsługę komunikacyjną terenu inwestycji oznaczonego literami A' - F' projektować przez zjazd/zjazdy z ul. Sąddeckiej, w uzgodnieniu z ZDMiKP
- obsługę komunikacyjną terenu inwestycji oznaczonego literami A'' – K'' projektować **za pośrednictwem drogi leśnej istniejącej na działce ew. nr 1/2 obr. 386, na podstawie prawa własności, na zasadach określonych w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 672)**
- wymagana ilość miejsc parkingowych – w granicach nieruchomości objętej wnioskiem należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe/ 1 mieszkanie, zgodnie z zalecanym wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.

3) art. 61 ust. 1 pkt 3

- a) zaopatrzenie w:
- energię elektryczną – zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - energię cieplną – rozwiązanie indywidualne z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania lub energii odnawialnych z wyłączeniem energii wiatrowej i/lub zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych – zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - gaz – nie dotyczy
- b) sposób gospodarowania 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 – j.t.: Dz. U. z 2021r., poz. 888 ze zm.).

4) art. 61 ust. 1 pkt 4

- a) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV,
- b) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów leśnych i rolnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast,
- c) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jako: grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV, grunty orne: RV, RIVb, RVI, pastwiska trwałe PsV, wytworzone z gleby pochodzenia mineralnego, nie wymaga uzyskania decyzji na wyłączenie 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 2021r. 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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej