

Załącznik 129/2017

Bydgoszcz, 2017.04. 26

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR81...../2017

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 5a, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Polskiego Związku Działkowców Stowarzyszenia Ogrodowego w Warszawie, Okręgu w Bydgoszczy Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Na Skarpie” reprezentowanego przez pełnomocnika p. Krystynę Wielgus, z dnia 31.01.2017 r., (wpływ do tut. organu w dniu 01.02.2017 r.)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie instalacji wodociągowych, na nieruchomości o nr ew. 1/8 w obr. 281 przy ul. Smoleńskiej w Bydgoszczy

ORAZ OKREŚLAM

1. **Rodzaj inwestycji:** obiekty infrastruktury technicznej
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 2016 r., poz. 290 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 inwestycji, m.in.:
 - a) uzgodnienie dokumentacji projektowej na naradzie koordynacyjnej, dotyczące sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu; powyższy wymóg nie dotyczy przyłączy i sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej (art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 ze zm.);
 - 2.1.2. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie określa się ze względu na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 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) przedmiotowa inwestycja nie mieści się w parametrach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 71).
 - b) 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 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 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.),
 - c) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 519.);
 - d) 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 519.);
 - e) 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 519.);
 - f) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 672 ze zm.;
 - g) 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;

Strona 1 z 4

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY

- h) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska 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 2016r., poz. 2134 ze zm.*);
- i) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (*Dz. U. z 2016, poz. 2183*), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: *Dz. U. z 2016 r., poz. 672 ze zm.*), 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 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (*Dz. U. z 2016, poz. 2183*).

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 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. *Dz. U. z 2016r., poz. 2134 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 ostoj będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwytywanie, 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 nieruchomości objętych wnioskiem 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 2014 r., poz. 1446 ze zm.*)

2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w:
- wodę – z sieci wodociągowej na warunkach właściciela sieci;
 - energię elektryczną – nie dotyczy;
 - energię ciepłą – nie dotyczy;
- b) sposób odprowadzenia ścieków:
- sanitarnych – nie dotyczy;
 - deszczowych – nie dotyczy;
- b) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy;
- c) 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 dopuszczalnego 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 2016 r., poz. 250 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 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 380 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 2016 r., poz. 380 ze zm.),
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.)

2.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: w rozpatrywanym obszarze oznaczonym literowo ABCDEF część powierzchni działki o nr ew. 1/8, wyznaczona przez punkty CC' (odległego o ok. 95 m od punktu C), D' (odległego o ok. 81 m od punktu D), D oraz powierzchnię wycinka koła o promieniu 37 m zakreślonego w punkcie F, zlokalizowana jest poza obszarem zagrożenia ruchami masowymi; dla tego terenu należy zastosować ogólne wymagania wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r., w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 463);

Pozostała część powierzchni działki o nr ew. 1/8 w obr. 281 zlokalizowana jest na obszarze o średnim zagrożeniu ruchami masowymi i dla ustalenia warunków posadowienia przedmiotowej inwestycji należy dokonać badania gruntu, których wyniki powinny być przedstawione w dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, sporządzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r., w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (Dz. U. z 2016 r., poz. 2033). Poza wymaganiami zawartymi w powyższym rozporządzeniu, dokumentacja powinna dodatkowo zawierać:

- obliczenia stateczności skarpy;
- prognozę wpływu budowy inwestycji na utrzymanie stateczności skarpy (dokumentacja powinna rozstrzygać czy lokalizacja inwestycji nie jest wykluczona z uwagi na ryzyko wystąpienia osuwisk);
- określenie innych wskazań dla projektowanej lokalizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenu, których zastosowanie – w zależności od stwierdzonych wyników badań – może mieć wpływ na utrzymanie stateczności skarpy dla terenu planowanej inwestycji;

2.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako droga - dr i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- b) 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 ustalenia geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych (t.j. Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami

A - F

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 przebudowie i rozbudowie instalacji wodociągowych, na nieruchomości o nr ew. 1/8 w obr. 281 przy ul. Smoleńskiej w Bydgoszczy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do przepisów art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Przedmiotowa inwestycja nie mieści się w parametrach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 71).

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

Projektowana inwestycja stanowi urządzenia infrastruktury technicznej i zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3÷5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

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

Przedmiotowa inwestycja uzyskała:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinię Geologa Powiatowego – pismem z dnia 08.03.2017 r., znak: WZR-IV.644.2.5.2017;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinię Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej - pismem z dnia 22.02.2017 r., znak: UI-4005/11990/17;

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 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kpa. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.) zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniami przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy.

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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Załączniki :

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

Otrzymują

Wnioskodawca:

1. PZD Okręg w Bydgoszczy
Rodzinny Ogród Działkowy „Na Skarpie”
reprezentowany przez pełnomocnika
p. Krystynę Wielgus

strony:

1. Gmina Bydgoszcz – WMG
2. ZDMiKP
3. a/a KR

Katarzyna Łaskarzewska – Karczmarsz
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta



*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).

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

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

II. Stan prawny

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z „Rejestru gruntu” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM - zgodnie z załącznikiem adresowym do niniejszej decyzji.

III. Stan faktyczny

Według art. 61 ust. 1 punkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projektowana inwestycja stanowi urządzenia infrastruktury technicznej i zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

- 1) **art. 61 ust. 1 punkt 1** – nie dotyczy;
- 2) **art. 61 ust. 1 punkt 2** – nie dotyczy;
- 3) **art. 61 ust. 1 punkt 3**

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- a) sposób zaopatrzenia w :
 - wodę – z sieci wodociągowej na warunkach właściciela sieci;
 - energię elektryczną – nie dotyczy;
 - energię ciepłą – nie dotyczy;
 - sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych – 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 250);

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

Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako drogi - dr i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

KR

z up. PREZYDENTA MIASTA


Katarzyna Łaskarzewska – Karczmarsz
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta