

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI
CELU PUBLICZNEGO NR/2018

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 50 ust. 1 i ust. 4, art. 51 ust. 1 pkt 1, art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 8, 9 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: z 2016 r., poz. 2147) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku ProNatura Sp. z o.o. złożonego w dniu 21.12.2017r., uzupełnionego w dniu 19.01.2018r. oraz w dniu 22.02.2018r.,

USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Zwiększenie efektywności instalacji do odzysku surowców wtórnych w Zakładzie Gospodarki Odpadami Międzygminnego Kompleksu Unieszkodliwiania Odpadów ProNatura Sp. z o.o. w Bydgoszczy” obejmującego:

- Budowę hali sortowni odpadów wraz z zapleczem socjalnym
- Budowę wiaty magazynowej
- Budowę zbiornika otwartego na wody opadowe
- Budowę placów i dróg wewnętrznych
- Budowę stacji transformatorowej

na nieruchomości ozn. nr ew. 51, 57, 58, 59, 61, 62/1, 62/2, 63, 64, 68, obręb 468 przy ul. Prądocińskiej 28 w Bydgoszczy.

ORAZ OKREŚLAM

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa
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 2017r., poz. 1332) 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 wkreślono na załączniku graficznym Nr 1, do niniejszej decyzji; Pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako 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);
 - b) wskaźnik wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 31%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego wnioskiem – min. 20%,
 - d) szerokość elewacji frontowej – max 88m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – max 15m do okapu,
 - f) geometria dachu – dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia pości do 12°, kalenica główna o dowolnym kierunku w stosunku do frontu działki, wysokość kalenicy głównej max 18m,
 - 2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
 - 2.1.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko – Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia – zgodnie z Uchwałą Nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 99, poz. 793);
 - b) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy decyzją nr 28/2018r. z dnia 21.02.2018 r., znak: WOO.4260.222.2017.JR.8 orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia objętego wnioskiem;
 - c) 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 2017 r., poz. 1332);
- d) 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 2017r., poz. 519 ze zm.),
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. 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”,
- f) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom zgodnie z art.82 ust.1 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 142),
- 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 2001r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 519 ze zm.),
- h) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłączone 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 ze zm.),
- i) 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 2017r., poz. 519);
- 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) 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 2018r., poz. 142);
- l) 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), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 519, ze zm.), należy dołączyć „Oświadczenie o braku zagrożenia dla gatunków chronionych i ich siedlak”.

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).

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 okaleczone lub chwytane albo płoszone ptaki i nietoperze, jak również niedopuszczalne jest niszczenie ich siedlak.

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 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 siedlak lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwytanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie.

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

- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej; obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;

2.2 Warunki dotyczące obsłuy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- b) sposób zaopatrzenia w:

- wodę – zgodnie z warunkami gestora sieci;
- energię elektryczną – zgodnie z warunkami gestora sieci;
- energię cieplną – nie dotyczy;
- gaz – nie dotyczy;

- b) sposób odprowadzenia ścieków – zgodnie z warunkami gestora sieci;

- c) teren posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Prądocińskiej;

- d) obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach, przez istniejący zjazd z ulicy Prądocińskiej;

- e) ilość miejsc parkingowych: w myśl ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., dla strefy, w obszarze której znajduje się przedmiotowy teren należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 10 nowo zatrudnionych;

- f) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci;

2.5 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;
- 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 mających (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 459),
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby z zastrzeżeniem spełnienia wymogu zawartego w art. 33 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.) groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 459),
- 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 2017r., poz. 1332 ze zm.),

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

2.5 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję stanowi tereny przemysłowe 'Ba' i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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 ustalania geotechnicznych warunków posadawiania 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+ L.

UZASADNIENIE

Stosownie do przepisów art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami, zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Zwiększenie efektywności instalacji do odzysku surowców wtórnych w Zakładzie Gospodarki Odpadami Międzygminnego Kompleksu Unieszkodliwiania Odpadów ProNatura Sp. z o.o. w Bydgoszczy” obejmującego:

- Budowę hali sortowni odpadów wraz z zapleczem socjalnym
- Budowę wiaty magazynowej
- Budowę zbiornika otwartego na wody opadowe
- Budowę placów i dróg wewnętrznych
- Budowę stacji transformatorowej

na nieruchomości ozn. nr ew. 51, 57, 58, 59, 61, 62/1, 62/2, 63, 64, 68, obręb 468 przy ul. Prądocińskiej 28 w Bydgoszczy, wymaga ustalenia jej lokalizacji w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomiono w drodze obwieszczenia, a także w internecie w dniu 27.02.2018r.

Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Bydgoszczy przy ulicy Jezuickiej 1 w dniu 27.02.2018r. oraz w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 27.02.2018r.

Obowiązek zawiadomienia stron na piśmie dotyczy tylko inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych tych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego. Strony ww. zostały powiadomione zawiadomieniem znak: WAB.I.6733.96.2017.SJ z dnia 26.02.2018r.

Zgodnie z przepisami art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

WAB.I.6733.96.2017.SJ

Przedmiotowa inwestycja uzyskała:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073) uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej - pismem z dnia 03.03.2018r., numer: UP – 4005/208/18;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – postanowieniem z dnia., znak: WST.612.1.110.2018.PS z dnia 29.03.2018r.;

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 2017 r., poz. 1073).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Termin złożenia odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji, przy czym dla stron, które zostały zawiadomione o jej wydaniu jedynie w drodze obwieszczenia zaczyna swój bieg po upływie 14 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy na tablicy ogłoszeń. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określając istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Łaskorzewska – Karczmarsz
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta



Załączniki *):

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

I. Wnioskodawca:

1. ProNatura Sp. z o.o.

a/s

* Załączniki udostępnione do wglądu osobom i instytucjom uznanym jako strony w niniejszym postępowaniu administracyjnym
(pokój nr 213 – Wydział Administracji Budowlanej)

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.) w zakresie spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

I. Wyniki analizy 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 wypisów z „Rejestru gruntów” prowadzonego przez Wydział Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy.

III. Stan faktyczny

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a ponadto dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Jednocześnie, nie przeprowadza się analizy zgodnie z ustaleniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), ponieważ ustalenia te dotyczą tylko decyzji o warunkach zabudowy, a nie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W oparciu o ww. rozporządzenie nie określa się zatem:

- linii zabudowy,
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- szerokości elewacji frontowej;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej;
- geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych).

Z kolei zgodnie z art. 61 ust. 1 i 2a u.p.z.p. wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-5. A zatem w oparciu o zabudowę występującą na terenie objętym wnioskiem oraz na nieruchomościach sąsiednich, przeprowadzono analizę.

1. art. 61 ust. 1 punkt 1

a) funkcje występujące w terenie:

- funkcja usługowa (np. dz. nr ew. 54, 40);
- funkcja produkcyjna (np. dz. nr ew. 55, 56 i 57; dz. nr ew. 45/1 i 44/1);
- funkcja składowa (np. dz. nr ew. 62/2);
- funkcja garażowa i gospodarcza towarzysząca w/w zabudowie;

Wnioskowana inwestycja dotyczy realizacji nowej zabudowy na potrzeby istniejącego zakładu usługowego tj. Zakładu Gospodarki Odpadami Międzygminnego Kompleksu Unieszkodliwiania Odpadów ProNatura Sp. z o.o. Wobec powyższego stwierdzono kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji usługowej.

b) linia zabudowy:

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ww. ustawy, na terenie zabudowanym, obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

Istniejąca zabudowa zlokalizowana na działkach objętych wnioskiem spełnia powyższy warunek, bowiem budynki wyznaczają linię zabudowy w odległości 19,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Wobec powyższego wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od ul. Pradocińskiej (droga gminna) w odległości 19,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

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

Terren objęty wnioskiem stanowi zaledwie część obszaru zajętego przez przedsiębiorstwo ProNatura.

Istniejąca wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do wnioskowanego terenu wynosi 2%. Z kolei wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy przylegającego terenu ProNatura, obejmującego dz. nr ew. 54, 55 i 56 w obrębie 488, wynosi 31%.

Dążąc do spójności cech całego obszaru ww. przedsiębiorstwa dopuszczono wskaźnik 31% jako maksymalny.

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 lasów ochronnych obejmujących część Łęgnowa i Wypalenisk, w której znajduje się przedmiotowy teren, należy zapewnić min. 20% powierzchni biologicznie czynnej.

Wobec powyższego przyjęto dla wnioskowanej działki min. 20% powierzchni biologicznie czynnej;

d) szerokość elewacji frontowej

Ustalono, że szerokości elewacji frontowych na terenie objętym wnioskiem oraz na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zawierają się w przedziale od 7m (np. zabudowa gospodarcza na dz. nr ew. 62/2) do 88m (zabudowa produkcyjna dz. dz. nr ew. 55 i 56). Biorąc pod uwagę duże zróżnicowanie szerokości elewacji na terenie objętym wnioskiem oraz w jego najbliższym sąsiedztwie, a także rozległość terenu objętego wnioskiem przyjęto 88m jako wartość maksymalną.

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

Wysokości elewacji frontowych na terenie objętym wnioskiem oraz na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem, zawierają się w przedziale od 3m w attyce (np. budynek socjalny na dz. nr ew. 51) do 11,5 do okapu dla budynku produkcyjnego na dz. nr ew. 55 i 56. A zatem różnice wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami funkcjonującymi w ramach jednego zakładu wynoszą do 8,5m.

Z kolei inwestor wnioskuję o zabudowę o wysokości elewacji frontowej do 15m do okapu, co wynika z planowanej realizacji linii technologicznej sortowni.

Uwzględniając specyfikę inwestycji w kontekście dużego zróżnicowania istniejących wysokości, dopuszczono wnioskowaną wysokość 15m do okapu jako wartość maksymalną.

f) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

Ustalono, iż na terenie objętym wnioskiem oraz na nieruchomościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu występują dachy o kącie nachylenia połaci do 5° oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 10°.

Z kolei inwestor wnioskuję o zabudowę przekrytą dachem jedno- lub dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 12°, o wysokości kalenicy głównej do 18m i jej prostopadłym kierunku w stosunku do frontu działki.

Wobec niewielkich różnic pomiędzy istniejącą a wnioskowaną geometrią, przychyleno się do wniosku inwestora oprzytęto:

- dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 12°, kalenica główna o dowolnym kierunku w stosunku do frontu działki, wysokość kalenicy głównej max 18m.

2. art. 61.ust.1 punkt 2

a) dostęp do drogi publicznej:

- teren posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Prądocińskiej;
- obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach, przez istniejący zjazd z ulicy Prądocińskiej;
- ilość miejsc parkingowych: w myśli ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/758/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., dla strefy, w obszarze której znajduje się przedmiotowy teren należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 10 nowo zatrudnionych.

3. art. 61. ust. 1 punkt 3

Teren posiada uzbrojenie wystarczające dla realizacji omawianej inwestycji, które należy zrealizować na warunkach gestora sieci.

4. art. 61. ust. punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako tereny przemysłowe 'Ba'; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

z up. PREZYDENTA MIASTA



Katarzyna Łaskarzewska – Karcmarc
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta