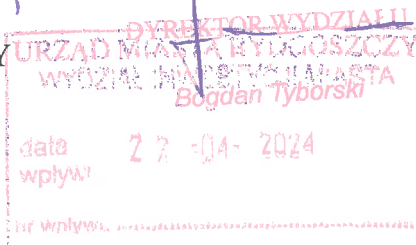


ID: 3743881

P. Dy. S. Kfida

22. 04. 2024



Bydgoszcz, 2024.04.17

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NR 21/2024

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 50 ust. 1 i ust. 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt. 2a, 9, 10a, 13 i art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 344 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: Miasta Bydgoszczy, złożonego w dniu 6.03.2024r.,

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU
22. 04. 2024

USTALAM

Sebastian Fijański

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku dydaktycznego z infrastrukturą techniczną wraz z łącznikiem komunikacyjnym, na nieruchomościach ozn. nr ewid. 14 i 15 w obrębie 172, położonych przy ul. Czerkaskiej 8 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 inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 682 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm,
 - 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 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1752 ze zm.)];
 - 2.1.3 w związku z lokalizacją przedmiotowego terenu w otoczeniu lotniska Bydgoszcz należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 2110),
 - 2.1.4 parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – obowiązujące linie zabudowy wyznaczono w oparciu o art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 645 ze zm.) i 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – min. 40%, maks. 47%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – min. 10%,
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 – maks. 30 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – maks. 14 m do gzymsu/attyki,
 - f) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połąci do 12°, z uwagi na przyjęty kąt nachylenia dachu - układu połąci dachowych, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu terenu nie określa się.
 - 2.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
 - 2.2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed

- hałasem, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy – Prawo budowlane),
- b) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 54),
 - c) w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem obowiązuje wymóg spełnienia warunku § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014, poz. 112) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”,
 - d) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.),
 - e) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci,
 - f) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy - Prawo ochrony środowiska),
 - g) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r., poz. 2380), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy - 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 ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. 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 chwytane albo płoszone ptaki i nietoperze, jak również niedopuszczalne jest niszczenie ich siedlisk.

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska może w trybie art. 56 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwytanie, 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 objęty 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 (art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 840 ze zm.).

2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) teren posiada uzbrojenie wystarczające dla realizacji omawianej inwestycji, które należy realizować na warunkach gestora sieci,
- 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 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1469 ze zm.)],
- c) dostęp do drogi publicznej:
 - teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych tj. ul. Czerkaskiej, ul. Cisowej, ul. Żołnierskiej;
 - obsługa komunikacyjna – przez zjazd z ul. Czerkaskiej lub/i ul. Cisowej lub/i ul. Żołnierskiej w uzgodnieniu z ZDMiKP w Bydgoszczy;
 - wymagana ilość miejsc parkingowych: należy zapewnić – bez zmian.

2.4 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności z zapewnieniem ochrony przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie: utrzymywać poziom hałasu poniżej dopuszczalnych obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie (art. 112 ustawy - Prawo ochrony środowiska),
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację oraz przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej art. 5 ust. 1 ustawy 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1610 ze zm.)],
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy – 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 – Prawo budowlane,
- 2.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy
- 2.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:
- a) teren przeznaczony pod inwestycję stanowi inne tereny zabudowane – Bi i zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1: 500, literami A ÷ D.

UZASADNIENIE

Stosownie do przepisów art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – o gospodarce nieruchomościami, zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie budynku dydaktycznego z infrastrukturą techniczną wraz z łącznikiem komunikacyjnym, na nieruchomościach ozn. nr ewid. 14 i 15 w obrębie 172, położonych przy ul. Czerkaskiej 8 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 udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący postępowanie w dniu 13.03.2024r. Zawiadomienie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 13.03.2024r.

Wnioskodawcę i właściciela oraz trwałego zarządcę nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, o wszczęciu postępowania w ww. sprawie zawiadomiono na piśmie.

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.

Wnioskowane zamierzenie uzyskało:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, postanowieniem z dnia 5.04.2024r., znak: NNZ.9022.3.409.2024;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinię Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, pismem z dnia 25.03.2024r., znak: UN.0400.112.2024, 9692/2024;

Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody i powierzchnie ograniczające zabudowę w okolicach lotniska Bydgoszcz, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, pismem z dnia 28.03.2024r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie.

Przedmiotowe pismo zostało doręczone organowi uzgadniającemu w dniu 28.03.2024r., zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 11.04.2024r., bez wydania postanowienia o odmowie uzgodnienia, w związku z czym uzgodnienie w tym zakresie należy uznać za dokonane.

Mając na uwadze fakt, że teren zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Bydgoszczy zatw. Uchwałą Nr LIII/538/94 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 25.05.1994r. opubl. w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 17, po. 248 z dn. 05.12.1994 r. położony był w strefie gdzie projektowane były budowle ochronne O.C., projekt niniejszej decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) uzyskał dodatkowo uzgodnienia:

- Wojewody Kujawsko – Pomorskiego - postanowienie z dnia 2.04.2024r., znak: WIR.II.745.2.44.2024.JG,
- Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego - pismo z dnia 5.04.2024r., znak: ZKPPT.7637.114.2024.

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 oraz konieczność uzyskania opinii, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem. Termin na złożenie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji, przy czym dla stron, które zostały zawiadomione o jej wydaniu jedynie w drodze zawiadomienia, termin zaczyna swój bieg po upływie 14 dni od dnia wywieszenia zawiadomienia 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 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

Zgodnie z przepisem art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w przedmiotowej sprawie, przysługuje prawo wystąpienia do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za moim pośrednictwem, z żądaniem wymierzenia tut. organowi kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku niewydania decyzji w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku (do ww. terminu nie wlicza się: terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Iwona Janikowska – Grzechowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Administracji Budowlanej

Załączniki :

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

Otrzymują:

I. Wnioskodawca:

1. Miasto Bydgoszcz reprezentowane przez pełnomocnika p. Rafała Pyjos

II. Strony:

1. Szkoła Podstawowa nr 15 z Oddziałami Mistrzostwa Sportowego im. Teresy Ciepły
2. aa WG

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

Wyniki analizy w zakresie warunków określonych w art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 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 „Informacji z rejestru gruntów” prowadzonej przez Wydział Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy oraz posłużono się wydrukami z księgi wieczystej.

III. Stan faktyczny

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 ze zm.), 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. 50 ust. 1 oraz art. 56 u.p.z.p. należy wydać decyzję w przypadku zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, przy spełnieniu warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 4. Jednocześnie zgodnie z art. 54 ww. ustawy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa m.in. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także obsługę w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Ład przestrzenny:

a) Inwestor wnioskuję o budowę budynku dydaktycznego z infrastrukturą techniczną oraz z łącznikiem komunikacyjnym o następujących parametrach:

- powierzchnia zabudowy planowanej budowy budynku dydaktycznego min. 800m², maks. 1300 m², która łącznie z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku, w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem (7610m²) ukształtuje wskaźniki wynoszące min. 40%, maks. 47%;
- szerokość elewacji frontowej: min. 22 m, maks. 30 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej szkoły: : min. 7 m, maks. 14 m;
- geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci: do 12°, wysokość budynku: maks. 14 m, układ kalenicy głównej w stosunku do frontu działki – dowolny.

Ustalono, że obecnie na wnioskowanym terenie występują:

- funkcja usługowa nieuciążliwa (*usługa, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, a także nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko*):
 - budynek z zakresu szkolnictwa;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na nieruchomości objętej wnioskiem wynosi ca 29,5%,
- szerokości elewacji frontowej budynku szkoły wynosi ca 72 m;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku szkoły wynosi ca 11,8 m;
- wysokość budynku szkoły wynosi ca 13,16 m;
- budynek szkoły posiada dach o kącie nachylenia do 12°.

Wnioskowane zamierzenie stanowi kontynuację istniejącej funkcji usługowej z zakresu szkolnictwa.

Inwestor wnioskuję o budowę budynku dydaktycznego o powierzchni zabudowy w przedziale od min. 800 m² do maks.1300 m², która łącznie z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku szkoły, w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem (7610m²) ukształtuje wskaźniki wynoszące min. 40%, maks. 47%.

Wnioskowany teren tj. dz. ewid. nr 14 i 15 w obrębie 172 stanowi część terenu przynależnego do szkoły. Pozostała część tj. dz. ewid. nr 16/58 w obrębie 172 stanowi teren niezabudowany, przeznaczony pod rekreację tj. boisko sportowe do piłki nożnej tzw. Orlik, boisko do koszykówki. Analizując łącznie powierzchnię zabudowy na terenie wnioskowanym i terenie przynależnym wraz z planowaną rozbudową szkoły ukształtuje to wskaźniki zabudowy relatywnie niższe tj. wynoszące min. 24%, maks. 28%. Wskaźniki te będą nawiązywać do istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach. Przedmiotowa inwestycja nie zakłóci zatem ładu przestrzennego, przez co da się pogodzić ze stanem istniejącym. W związku z powyższym dopuszczono wnioskowane wielkości wskaźnika zabudowy w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem tj. **40% jako minimum i 47% jako maksimum**.

Jednocześnie na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bydgoszczy, uchwalone Uchwałą nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r., dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego MW1, w którym znajduje się przedmiotowy teren, dla usług towarzyszących o funkcjach publicznych należy zapewnić min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Obecne zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem wskazuje na wielkość powierzchni biologicznie czynnej wynoszącą ca 24%. Uwzględniając planowaną budowę budynku dydaktycznego ukształtuje to wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 10%. Jest to wskaźnik dość niski, ale analizując cały teren szkoły wraz z częścią przeznaczoną pod rekreację ukształtuje to współczynnik wyższy. Na terenie działki przynależnej do szkoły tj. dz. ewid. nr 16/58 w obrębie 172 znajduje się ca 1850m² terenu rekreacji. Analizując łącznie powierzchnię biologicznie czynną na terenie wnioskowanym z uwzględnieniem planowanej budowy budynku dydaktycznego i terenie przynależnej działki nr16/58, ukształtuje to wskaźnik wynoszący ca 19%. Uwzględniając tę wielkość uznano za wystarczające przyjęcie wnioskowanej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wnioskowanego terenu tj. 10% jako wartość minimalną.

Poza tym dla budowy budynku dydaktycznego wnioskowano następujące parametry: szerokość elewacji frontowej min. 22 m, maks. 30 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki min. 7 m, maks. 14 m oraz geometrię dachu – dach o kącie nachylenia połaci: do 12°, wysokość budynku: min 7 m, maks. 14 m, układ kalenicy głównej w stosunku do frontu działki – dowolny. Powyższe parametry wpisują się w istniejący porządek urbanistyczny.

Uwzględniając dotychczasowe parametry budynku szkoły, za zasadne uznano ograniczenie się wyłącznie do wyznaczania wartości maksymalnych budynku.

Przyjęto zatem następujące parametry:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: min. 40%, maks. 47%,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej: min. 10%;

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.

- szerokości elewacji frontowej: maks. 30 m;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej: maks. 14 m do gzymsu/attyki,
- geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci do 12°, dla którego ze względu na przyjęty kąt nachylenia połaci dachu - układu połaci dachowych, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki, nie określa się.

Z powyższego wynika zatem, że wnioskowana inwestycja nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego na wnioskowanym terenie.

2. obsługa w zakresie komunikacji:

- a) teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych tj. ul. Czerkaskiej, ul. Cisowej, ul. Żołnierskiej;
- b) obsługa komunikacyjna – przez zjazd z ul. Czerkaskiej lub/i ul. Cisowej lub/i ul. Żołnierskiej w uzgodnieniu z ZDMiKP w Bydgoszczy;
- c) wymagana ilość miejsc parkingowych: zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r. należy zapewnić – min. 2 miejsca parkingowego na 100 nowych przyjętych uczniów.
Dodatkowo studium zawiera zapisy stanowiące, iż dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przyjęcie wartości indywidualnych po dokonaniu analizy potrzeb parkingowych. Inwestor wskazuje 22 istniejące miejsca parkingowe. Wobec braku sprzeczności dopuszczono: **wymagana ilość miejsc parkingowych: bez zmian.**

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

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

4. art. 61. ust. 1 punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako Bi – inne tereny zabudowane, zgodnie art. 61 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., 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


Iwona Janikowska – Grochowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Administracji Budowlanej

Skala 1:500

172

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób gminny i kartograficzny	Prezydent Miasta Bydgoszczy Główny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PLP2GK.4716
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	13-10-2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Prezydenta Bydgoszczy Leszek Cieślak starszy inspektor
Kancelaryjny numer sprawy	MPGD.416.82.2023
Układ współrzędnych PUNG 2010 s.6, PL-ETRF2007-N11	

ZAŁĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY
DO DECYZJI znak WAB.I.6733.8.2024.WG

OZNACZENIA: SKALA 1:500

- A — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
(GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)
- A+D — GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- ▲ — OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

z up. PREZYDENTA MIASTA

Iwona Janikowska-Grochowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Administracji Budowlanej