

DECYZJA NR 30/18 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Mogilno reprezentowanej przez Sekretarza Gminy Teodora Pryka ul. Narutowicza 1, 88-300 Mogilno, złożonego w dniu 13.12.2017 r. i uzupełnionego 22.12.2017 r.

i po uzgodnieniu z:

- 1) Zarządcą dróg gminnych w zakresie terenów przyległych do drogi - uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi w granicach działek nr ew. 1847/6, 1847/7, 1847/8, 1847/9 i 1847/10 obręb 0001 Mogilno, określonych na załączniku nr 1 do decyzji.

1. Rodzaj inwestycji : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obiekty ich usytuowanie i sposób zagospodarowania terenu powinny spełniać wymogi określone w przepisach dla projektowanego zamierzenia, w tym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.) oraz Polskich Norm,
 - b) budynki przewidziane do rozbiórki określone na załączniku nr 1 do decyzji,
 - c) obowiązująca linia zabudowy od granicy drogi gminnej określona na załączniku nr 1 do decyzji; pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. Akt II OSK 779.07),
 - d) projektowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 40%,
 - f) dla każdego z budynków ustala się :
 - szerokość elewacji frontowej budynków: max. 35,0 m; jednakowa dla każdego budynku,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – jednakowa dla każdego budynku, max. 15,00 m,
 - dach jedno lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci do 45⁰; geometria dachów i rodzaj pokrycia jednakowy dla obu budynków,
 - wysokość kalenicy max. 15,00 m; jednakowa dla obu budynków,
 - położenie kalenicy głównej – w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki,
 - g) projektowane zainwestowanie powinno charakteryzować się dbałością o estetykę i wygląd,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - i) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadawiania obiektów, 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 2012 r. poz. 463);

2) **ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 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 bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
- b) w trakcie prac budowlanych i podczas użytkowania inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a także uwzględnić ochronę środowiska, a w tym powietrza, gleby, zieleni, stosunków wodnych, chronionych gatunków zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) projektowane zamierzenie inwestycyjne nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm jakości środowiska,
- d) w razie natrafienia w czasie robót budowlanych na urządzenia melioracyjne, w przypadku kolizji z nimi lub ich uszkodzenia, kolizję i warunki naprawy urządzeń rozwiązać w porozumieniu z gestorem tych urządzeń,
- e) w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny w trakcie prac ziemnych, należy wstrzymać prace i uzgodnić dalsze działania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura w Bydgoszczy;

3) **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci określonymi w piśmie MPGK w Mogilnie znak: 2925/2017 z dnia 21.12.2017 r.,
- b) zasilanie w energię elektryczną na warunkach gestora sieci,
- c) zaopatrzenie w ciepło własne, z wykorzystaniem rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko,
- d) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami gestora sieci określonymi w piśmie MPGK w Mogilnie znak: 2925/2017 z dnia 21.12.2017 r.,
- f) czasowe gromadzenie odpadów stałych w zamykanych przenośnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i wywóz odpadów przez koncesjonowane firmy, na miejsce wskazane przez Urząd Miejski,
- g) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – gminnej projektowanymi zjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi określonymi w piśmie znak: WGS.6853.1.204.2017 z dnia 22.12.2017 r.,
- h) w granicach terenu inwestycji zapewnić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych dla samochodów, w tym miejsca z których korzystają osoby niepełnosprawne, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde projektowane mieszkanie; miejsca postojowe i tereny komunikacji wewnętrznej wymagają utwardzenia;

4) **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) inwestycję należy projektować i budować zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności poprzez ochronę przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz 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; utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) oraz § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - 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 zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późn. zm.),

obszaru analizy. Przepis art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma na celu powstrzymanie zabudowy niedającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, co jednak nie może prowadzić do nadmiernego ograniczenia prawa własności, inicjatywy obywateli w zakresie podejmowania inwestycji budowlanych, czy uniformizacji zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy w zakresie kontynuacji funkcji, możliwości określenia cech i zasad zagospodarowania terenu dla potrzeb planowanej inwestycji.

3. Analiza możliwości spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren objęty wnioskiem posiada zapewnienie dostępu do drogi publicznej – gminnej. Planowane zamierzenie spełnia wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2.

4. Analiza możliwości spełnienia warunków 61 ust.1 pkt 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wnioskiem obsługa w zakresie infrastruktury technicznej planowana jest na warunkach gestora sieci oraz własna i jest wystarczająca dla planowanego zamierzenia i tym samym spełniony jest warunek art. 61 ust.1 pkt 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 61 ust. 5, na obecnym etapie procesu inwestycyjnego jako wystarczający.

5. Analiza możliwości spełnienia warunków 61 ust.1, pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren inwestycji zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż działka leży w granicach administracyjnych miasta Mogilno, a zgodnie z wypisem z rejestru gruntów sklasyfikowany jest jako grunty orne: zurbanizowane tereny niezabudowane Bp i inne tereny zabudowane Bi. Planowane zamierzenie spełnia wymagania wynikające z art. 61 ust 1 pkt 4.

6. Analiza możliwości spełnienia warunków 61 ust.1 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie przystąpiono do opracowania nowego planu, nie ma obowiązku jego sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi. Stan prawny i strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów. Tym samym są spełnione wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania warunek wynikający z art. 61 ust. 2 – 4 ww. ustawy. Natomiast w związku z art. 61 ust. 5 przyjęto warunki właściwych w sprawie jednostek organizacyjnych odnośnie możliwości uzbrojenia terenu we właściwym dla nich zakresie i obsługi komunikacyjnej.

Podsumowując wyniki przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że projektowane zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki pozwalające na przygotowanie projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki :szt.1
- załącznik nr 1 do decyzji
będący jednocześnie załącznikiem analizy

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.
88-100 Inowrocław, ul. Studzienna 12/14 lok. 22
NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93
KRS: 0000951883

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

2022-09-15

z up. Burmistrza
Arkadiusz Grobelski
Dyrektor
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

PREZES ZARZĄDU

Szymon Łepski

BURMISTRZ MOGILNA
ul. Narutowicza 1
58-300 Mogilno

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI Nr 30/18

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) i w rozporządzeniu 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), stanowiące podstawę określenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi w granicach działek nr ew. 1847/6, 1847/7, 1847/8, 1847/9 i 1847/10 obręb 0001 Mogilno, określonych na załączniku nr 1 do decyzji będącym jednocześnie załącznikiem analizy.

1. Obszar analizowany – określony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji będącym jednocześnie załącznikiem analizy. Dla przedmiotowego zamierzenia wyznaczono obszar analizy z zachowaniem przepisów § 3 ust. 1 i 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.
2. Analiza możliwości spełnienia warunków art. 61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

W przeprowadzonej analizie przyjęto pojęcie działki sąsiedniej w rozumieniu szerokim, tzn. przyjmując za sąsiednie działki te nieruchomości lub ich części, które położone są w obszarze analizy wyznaczonym z zachowaniem warunków § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Pojęcie działki sąsiedniej, jako nieruchomości położonej w okolicy tworzącej pewną całość urbanistyczną przyjęto za prof. Z. Niewiadomskim (patrz Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne - Komentarz pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego 3. Wydanie zaktualizowane i uzupełnione; wydawnictwo C.H.BECK Warszawa 2006). Należy również przytoczyć stanowisko zajęte przez WSA w Warszawie z dnia 21 maja 2008 r. (sygn. akt IV SA/Wa 101/08) i potwierdzone (prawomocnym) orzeczeniem z dnia 08.10.2009 r. NSA (II OSK 1529/08) - Sąd podkreślił, że w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony został pogląd, iż pojęcie "działki sąsiedniej" powinno być interpretowane funkcjonalnie. Pojęcie sąsiedztwa, jakim posługuje się rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. należy rozumieć szeroko, a więc dokonując analizy należy uwzględnić nie tylko działki graniczące z terenem planowanej inwestycji, ale również działki sąsiednie, położone w pewnej odległości od terenu inwestycji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 2006r. Sygn. akt II OSK 551/05, wyrok NSA z dnia 18 kwietnia 2007 r Sygn. akt II OSK 657/06). W pojęciu tak rozumianego sąsiedztwa, w obszarze analizowanym znajdują się: działki budowlane, które stanowią tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej, w tym projektowanej), produkcyjnej, składów i magazynów i tereny komunikacji drogowej. Projektowane zamierzenie to budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Funkcja mieszkalna występuje w obszarze analizy zarówno w zabudowie jedno jak i wielorodzinnej.

Jak przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 20.12.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 1060/07, do ustalenia ciągłości funkcji zabudowy wystarczające jest stwierdzenie, że przynajmniej jedna nieruchomość posiada taką funkcję, jaka wynika z wniosku inwestora.

Wobec występowania w analizowanym obszarze nieruchomości posiadających funkcje mieszkalne, stwierdzono, że wnioskowana zabudowa spełnia wymagania w zakresie kontynuacji funkcji.

Linia istniejącej zabudowy, w obszarze analizy w odniesieniu do drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna, jest wyraźnie zróżnicowana i przebiega tworząc uskoki. Mając na

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.
88-100 Inowrocław, ul. Studzienna 12/14 lok. 22
NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93
KRS: 0000951883

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

PREZES ZARZĄDU
Szymon Łepski

12022 -09- 15

uwadze zamiar inwestycyjny, planowane zagospodarowanie terenu inwestycji, korzystając z 4 ust. 4. 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, ustalono obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii na działce sąsiedniej, zachowując przepisy o drogach publicznych. Przy czym pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. Akt II OSK 779.07).

Powierzchnie zabudowy budynków i wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek są wyraźnie zróżnicowane. Jest to wynikiem znacznego zróżnicowania wielkości działek i ich sposobu zagospodarowania w zależności od funkcji terenu i stąd odstąpiono od przyjęcia obliczonej wartości średniej obszaru analizy.

Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 28 listopada 2012 r. SA/Gd 407/12, „konieczne jest, po ustaleniu granic obszaru analizowanego, ustalenie średniego wskaźnika całego obszar, co jednak nie oznacza, iż tak ustalony wskaźnik będzie bezwzględnie wiążący dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w zakresie wymienionego wskaźnika w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku...”

Oporając się o ww. orzecznictwo i komentarze w sprawie: *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – komentarz redaktor naczelny prof. zw. dr hab. Zygmunt Niewiadomski; 3 wydanie zaktualizowane i uzupełnione, W-wa 2006 r.)* oraz w myśl § 5 ust. 2 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, rozważono możliwość wyznaczenia innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa zarówno jedno jak i wielorodzinna. Wskaźnik powierzchni zabudowanej na poszczególnych działkach w stosunku do ich powierzchni całkowitych jest wyraźnie zróżnicowany i kształtuje się od ca 4,2% do 100%. Biorąc pod uwagę przedstawione we wniosku zamierzenie, wielkość przedmiotowego terenu inwestycji korzystano z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia i przyjęto wskaźnik maksymalny na poziomie 40%, co umożliwia realizację zamiaru inwestycyjnego i nie przekracza maksymalnej wartości tego wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi oraz jest poniżej maksymalnej wartości tego wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizy.

Kolejnym elementem analizy są gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy. Szerokości elewacji frontowej budynków kształtują się od ca 3 m do 108 m, a wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i wysokości maksymalne budynków są wyraźnie zróżnicowane, w większości mieszczą się w grupie budynków niskich tj. do 12,0 m.

Geometria dachów w obszarze analizy (w tym położenie kalenicy) są zróżnicowane - występują dachy płaskie i strome, jedno dwu i wielospadowe (o maksymalnym nachyleniu do 45°), z kalenicami w układzie równoległym i prostopadłym do drogi.

Mając powyższe na uwadze, wnioskowane gabaryty obiektów i fakt, że akcentuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, *niedopuszczalność zawężającego rozumienia pojęcia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników, których rozumienie nie może ograniczać się tylko do zezwalania na powstanie w danym miejscu obiektów tożsamyh z już istniejącymi* (por. wyrok NSA z 17.04.2007r., sygn. akt II OSK 646/06, zam. zb. LEX nr 322329 i wyrok NSA z 16.10.2007r., sygn. akt II OSK 1401/06, zam. zb. LEX nr 394807 oraz wyrok NSA z 08.10.2009 r. sygn. akt II OSK 1529/08, WSA z 20.07.2016 r., sygn. akt: II SA/Po 15/16), dla wnioskowej inwestycji przyjęto szerokość elewacji frontowej umożliwiającej realizację inwestycji korzystając z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, która nie przekracza maksymalnej wartości obszaru analizy.

Odstąpiono od obliczonej średniej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, korzystając z przepisu § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia i przyjęto maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków zgodnie z wnioskiem, co nie godzi w harmonijne ukształtowanie przestrzeni. Zgodnie z wynikami analizy, nie naruszając przepisu § 8 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, dla przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do istniejących dachów, dopuszczono wnioskowaną geometrie dachu oraz wysokość kalenicy. Ustalono położenie kalenicy względem frontu wnioskowanego terenu zgodnie z wynikami analizy.

Wyniki przeprowadzonej analizy pozwalają stwierdzić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie godzi w harmonijne ukształtowanie przestrzeni i nie narusza istniejącego ładu przestrzennego

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.
88-100 Inowrocław, ul. Studzienna 12/14 lok. 22
NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93
KRS: 0000951883

2

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

PREZES ZARZĄDU

Szymon Łepski

2022 -09- 15

- b) robót ziemnych nie wolno wykonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
 - c) właściciel nieruchomości powinien, przy wykonywaniu swego prawa, powstrzymać się, od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
 - d) obiekty powinny być zaprojektowane i wykonane z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów,
 - e) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 ust.1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469),
 - f) wymagane uzyskanie zgody zarządcy drogi na lokalizację zjazdu w pasie drogowym i zezwolenie na prowadzenie robót w tym pasie,
 - g) inwestor powinien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane związane z budową inwestycji, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art. 33 ust. 2, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);
- 5) **wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- nie ustala się.
- 6) **wymagania dotyczące projektu budowlanego:**
- projekt budowlany powinien uzyskać pozytywne uzgodnienia, opinie i pozwolenia wymagane przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
- teren inwestycji określono na rysunku wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

Niniejszą decyzję wydano na wniosek zainteresowanego. Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), Burmistrz Mogilna dokonał 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. Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie przystąpiono do opracowania nowego planu, nie ma obowiązku jego sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi i nie leży w obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 4. ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy.

Zamierzenie inwestycyjne stanowi nową zabudowę nieruchomości i spełnia przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji, możliwości określenia cech i zasad zagospodarowania terenu dla potrzeb planowanej inwestycji. Teren inwestycji posiada zapewnienie dostępu do drogi publicznej projektowanymi zjazdami i spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2. Projektowane uzbrojenie techniczne na warunkach gestorów i własne są wystarczające dla projektowanej inwestycji spełniając warunek art. 61 ust. 1 pkt 3, na obecnym etapie procesu inwestycyjnego w związku z art. 61 ust. 5. Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze, gdyż leży w granicach administracyjnych miasta Mogilno, a zgodnie z wypisem z rejestru gruntów sklasyfikowany jest jako grunty orne: zurbanizowane tereny niezabudowane Bp i inne tereny zabudowane Bi, spełniając warunek art. 61 ust. 1 pkt 4. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi spełniając wymagania art. 61 ust. 1 pkt 5. Zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.
 88-100 Inowrocław, ul. Stuzienna 12/14 lok. 22
 NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93
 KRS: 0000951883

**ZA ZGODNOŚĆ
 Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU
Szymon Łepski

2022-09-15

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

Stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami szczególnymi i odrębnymi należało orzec jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ww. ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy 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 w Bydgoszczy 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości jej zaskarżenia.

mgr inż. Burmistrz
Arkadiusz Grobelski
Dyrektor
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. a/a.



kw

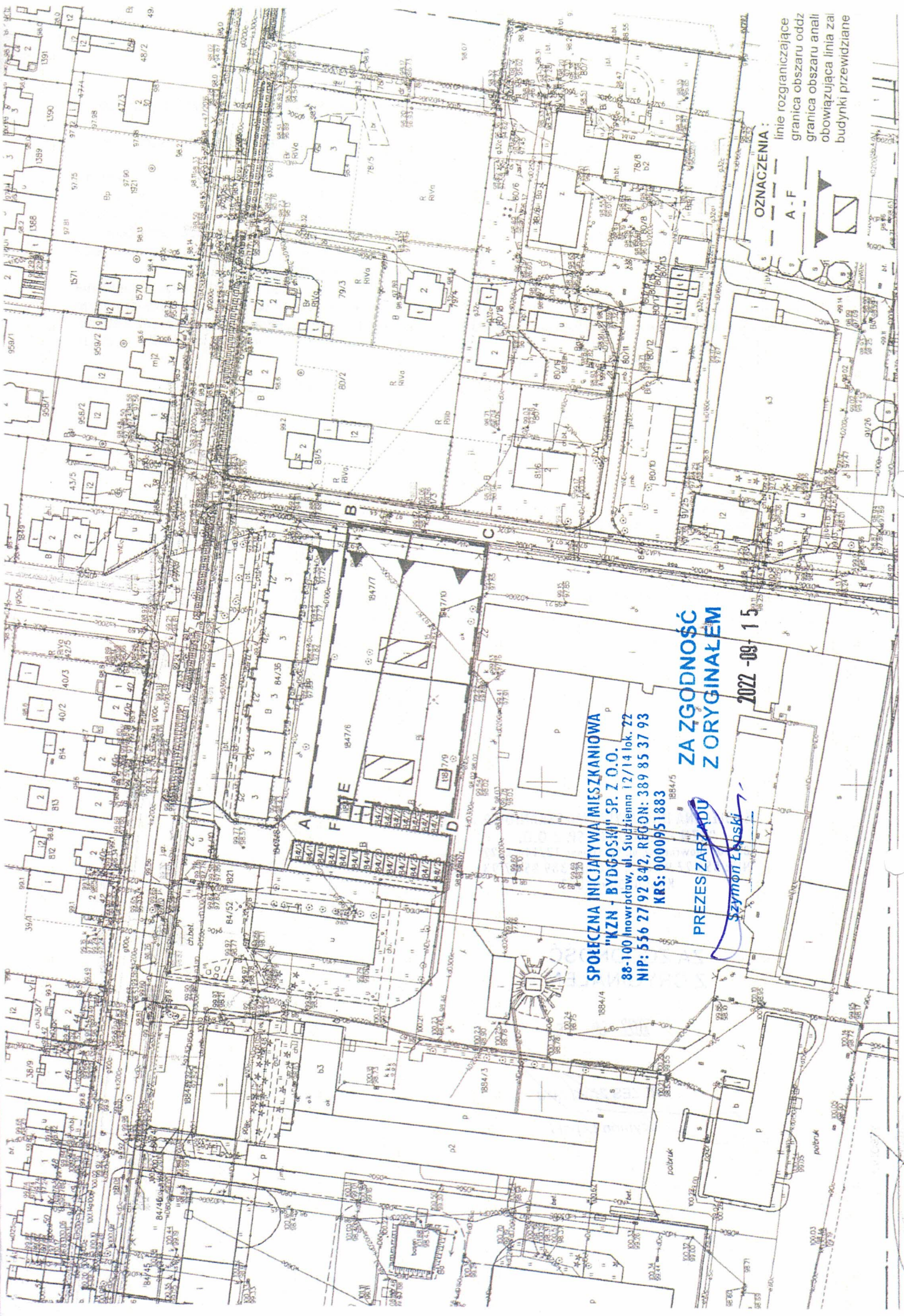
**SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.**
88-100 Inowrocław, ul. Studzienna 12/14 lok. 22
NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93
KRS: 0000951883

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

2022-09-15

PREZES ZARZĄDU

Szymon Łepski



OZNACZENIA:
 --- linie rozgraniczające
 --- granica obszaru oddz
 --- granica obszaru anali
 --- obowiązująca linia za
 --- budynki przewidziane

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
 "KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.
 88-100 Inowrocław, ul. Siedziemna 12/14 lok. 22
 NIP: 556 27 92 842, REGON: 389 85 37 93
 KRS: 0000951883

**ZA ZGODNOŚĆ
 Z ORYGINAŁEM**

2022-09-15

PREZES ZARZĄDU
Szymon Łoski