

DECYZJA Nr 1/2020

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Angeilki Szachty - Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy w Nakle nad Notecią, ul. Ks. P. Skargi 7, 89-100 Nakło nad Notecią, z dnia 31.10.2019 r. (wpływ: 31.10.2019 r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz

Pani Angeilki Szachty – Dyrektora Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa
Urzędu Miasta i Gminy w Nakle nad Notecią
ul. Ks. P. Skargi 7, 89-100 Nakło nad Notecią

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek nr 13/63 i 13/62 obręb ewidencyjny Potulice.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załączniki do decyzji.

Rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186) oraz z przepisami wykonawczymi do ww ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
- projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (kaczy budynek do 20 lokali mieszkalnych),
- wysokość każdego budynku od 6m do 20m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla każdego budynku od 6m do 20m,
- kaczy budynek do czterech kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- szerokość elewacji frontowej każdego budynku od 10m do 27m,
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia do 10°,
 - układ połaci dachowych – nie określa się,
- powierzchnia projektowanej zabudowy każdego budynku do 450m²,
- minimum 40% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy

PREZES ZARZĄDU
Szymon Łeński

Z A Z G O D N O Ś Ć
Z O R Y G I N A L E M

2022 -09- 1 5

SPOŁECZNA INICIATYWA 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

budynku, jak balkony, wykusze, schody, zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią).

k) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków. Obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę - na warunkach gestora sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków - na warunkach gestora sieci,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, gospodarka odpadami stałymi - należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.),
- g) dostęp do drogi publicznej - obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych - należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe na każdy projektowany lokal mieszkalny.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- b) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- c) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- d) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 1396), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

SPOŁĘCZNA 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

budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
k) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków. Obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę - na warunkach gestora sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków - na warunkach gestora sieci,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, gospodarstwa odpadami stałymi - należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.),
- g) dostęp do drogi publicznej - obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych - należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe na każdy projektowany lokal mieszkalny.

6. Ustalenia wymaganych dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- b) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- c) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- d) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 1396), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

SPOŁĘCZNA 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 Łępski

- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 1396).

- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r., nr 93, poz. 623 ze zm.);

- e) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- a) teren wnioskowanego zainvestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r., poz. 868 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narazony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- b) wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wiatu przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przyludkiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

zaden z powyższymi obowiązującymi aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.WZN.5151.4.222.2019.MG.TZ z dnia 11.12.2019 r.);
- Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią jako zarządcą drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr.13/63 i 13/62, objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną decyzji.

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**

2027-09-15

PREZES ZARZĄDU

Szymon Łępski

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31.10.2019 r. (wpływ: 31.10.2019 r.) Pani Angelika Szachta – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy w Nakle nad Notecią, ul. Ks. P. Skargi 7, 89-100 Nakło nad Notecią, wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek nr 13/63 i 13/62 obręb ewidencyjny Potulice.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 teże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią pismem z dnia 05.11.2019 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nakło nad Notecią, Burmistrz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3-14 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

– na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej co działka objęta wnioskiem znajduje się działka zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Burmistrz w dniu 02.12.2019 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

a) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Burmistrz, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA

"KZN - BYDGOSKI" SP. Z O.O.

88-100 Inowrocław, ul. Świdzienna 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

postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, pismem z dnia 17.12.2019 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Burmistrz stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi i dnia 02.01.2020 r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

- Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:
- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czterech 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 zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1000).

Załączniki:

- Nr 1. część graficzna - mapa w skali 1:1000
- Nr 2. wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu:
 - a. część tekstowa
 - b. część graficzna
 - c. część graficzna
 - d. część graficzna
 - e. część graficzna
 - f. część graficzna
 - g. część graficzna

Otrzymują:

1. Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy w Nakle nad Notecią ul. Ks. P. Skargi 7 89-100 Nakło nad Notecią
2. Pozostałe strony postępowania według rozdzielnika
3. a.a

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 Lepski

Z UP. BURMISTRZA
Paweł Kozłowski
Z-98 Burmistrz

Załącznik Nr 2a

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji
Znak sprawy RGP.6730.122.2019

Tutejszy organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terenu działek nr 13/63 i 13/62 w miejscowości Polulice oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

- Podstawą dokonanej analizy są:
- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nakleńskiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nakło nad Notecią,
- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a. działka nr 13/63 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytk Bz – 0,1243ha, działka nr 13/62 jest oznaczona jako Bz – 0,1191ha,
- b. działka posiada dostęp do drogi gminnej,
- c. działka posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej – projektowane instalacje,
- d. w sąsiedztwie terenu objętego niniejszą decyzją istnieje zabudowa produkcyjna i inna niemieszkalna na terenie działki nr 13/40, zabudowa usługowa na terenie działek nr 13/13, 13/109, 22/9, zabudowa mieszkaniowa na terenie działek nr 13/99, 13/145, 13/101, 32/4, 22/15, 22/16, 22/17, 13/45, 22/1, 22/8, 13/5, 19/1, 6/7, 6/6, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa na terenie działki nr 13/56, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie działek nr 13/73, 13/52, 13/53, 13/50, 13/7, 13/47, zabudowa gospodarcza na terenie działki nr 6/14, zabudowa garażowa na terenie działek nr 13/121, 13/122, 13/123, 13/124, 13/125, 13/127, 88, 89, 432/1, 13/48, zabudowa inna niemieszkalna na terenie działek nr 6/2, 6/4, 13/128, 18/1, 13/61, 13/10, 13/44,
- e. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
 - maksymalna, minimalna oraz średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym, pozwalała na wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji wielkości powierzchni zabudowy każdego projektowanego budynku mieszkalnego jako nie przekraczającej 450m² oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją,
 - f. szerokość elewacji frontowej
 - szerokość elewacji frontowej zabudowy na terenie analizowanym, pozwalała na wyznaczenie szerokości elewacji frontowej każdego projektowanego budynku mieszkalnego w przedziale od 10m do 27m,
 - g. wysokość budynku:
 - na terenie analizowanym minimalna oraz maksymalna wysokość istniejącej zabudowy kubaturowej pozwalała na wyznaczenie wysokości każdego projektowanego budynku mieszkalnego zgodnie ze złożonym wnioskami, w przedziale od 6m do 20m,
 - h. kąt nachylenia dachu:
 - określony przez wnioskodawcę kąt nachylenia dachu zawiera się w przedziale pochylenia dachów istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie analizowanym, zgodnie z powyższym określa się kąt pochylenia dachu wnioskowanej inwestycji do 10°.

2. Dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi obowiązek wynikający z art. 62, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

SPOŁĘCZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
"IKZN - 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

2 UP. BURMISTRZA

PROF. ZABŁOŃ
Z-cb Burmistrza