

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY Nr 190/2015

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 5, 6, 8 i 9, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 - 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, reprezentowanej przez pełnomocnika p. Agnieszkę Ziemińską, z dnia 21.04.2015 r., (wpływ w dniu 24.04.2015r.)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku wystawienniczego – Wirtualny Świat, na nieruchomości ozn. nr ew. 41, obręb 367, przy ul. Rekreacyjnej w Bydgoszczy

JEDNOCZEŚNIE OKREŚLAM

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 2.1.1. zamierzenie inwestycyjne musi być zgodne z przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, w tym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.), 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, dotyczącej sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu; powyższy wymóg nie dotyczy przyłączy i sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej (art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zm.);
 - 2.1.3. **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linia zabudowy: obowiązującą linią zabudowy wrysowano na zał. graf. nr 1 niniejszej decyzji; termin „obowiązująca linia 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),
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: min. 1 %, max 4 %,
 - b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: nie określa się,
 - b) szerokość elewacji frontowej: min. 9,0 m, max 30,0 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: max 8,0 m w attyce,
 - d) geometria dachu:
 - kąt nachylenia dachu max 45°,
 - wysokość kalenicy głównej max 8,0 m,
 - układ połaci dachu oraz kierunek kalenicy głównej dowolny.
 - 2.2. **Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.**
 - 2.2.1. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - a) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Północnego Pasa Rekreacyjnego Miasta Bydgoszczy – 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), w szczególności ograniczenia wynikające z:
 - **§ 2 ust. 1 pkt 2**, dotyczącego zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- § 2 ust. 1 pkt 5, dotyczącego zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświadkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - § 2 ust. 1 pkt 6, dotyczącego zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- b) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las Gdański” w Bydgoszczy - zgodnie z rozporządzeniem nr 3/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 11.07.2008 r., Nr 94, poz. 1532),
- 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:
- bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania,
 - odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii (art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane - j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.),
- d) 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 (Dz. U. z 2014 r., 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”,
- e) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.),
- 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.),
- g) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.),
- h) prace ziemne oraz 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 dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.),
- i) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Bydgoszczy zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.),
- 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) 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 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014, poz. 1348), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zm.), należy dołączyć „Oświadczenie o braku zagrożenia dla gatunków chronionych i ich siedlisk”.

Ptaki i nietoperze zasiedlające budynki należą do gatunków chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014, poz. 1348).

Ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, jaja, postaci młodociane lub formy rozwojowe, ale także siedliska gatunków chronionych, będące ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W trakcie realizacji inwestycji nie może dochodzić do sytuacji, w których giną, są okaleczane lub chwywane albo płoszone ptaki i nietoperze, jak również niedopuszczalne jest niszczenie ich siedlisk.

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska może w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 627, z późn. zm.) zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (*ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz*) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwywanie, 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) obiekt oraz teren nie są wpisane do rejestru zabytków oraz nie znajdują się w grupie pozostałych zabytków ujętych w wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474);
- b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że 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 Bydgoszcz zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446).

2.3. Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w:
 - energię elektryczną – zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
 - energię cieplną – nie dotyczy,
 - gaz – nie dotyczy,
 - wodę – z istniejącego ujęcia wody, wykonanego w oparciu o decyzję Prezydenta Bydgoszczy, z dnia 3.08.2006 r., znak: WGK.VI.62100/46/06, nr WGK/787/06, o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych ze studni głębinowej,
- b) odprowadzenie ścieków – do istniejących szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- c) sposób gospodarowania odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – j.t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 ze zm.),
- d) dostęp do drogi publicznej:
 - teren posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Rekreacyjnej,
 - obsługa komunikacyjna: na dotychczasowych zasadach, tj. od ul. Rekreacyjnej zgodnie z istniejącą organizacją ruchu,
 - obsługa komunikacyjna: od ul. Rekreacyjnej; dojazd do projektowanego obiektu wyłącznie pojazdami obsługującymi Leśny Park Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” bez możliwości bezpośredniego dojazdu osób korzystających z obiektu,
 - ilość miejsc parkingowych – należy zapewnić min. 1,2 miejsca parkingowego /100 m² powierzchni użytkowej usług, w oparciu o wskaźnik prognozowania miejsc parkingowych, określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych, tj. w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. dz. U. z 2015 r., poz. 460) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1137 ze zm.),
 - wszystkie miejsca postojowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności z zapewnieniem ochrony przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie: utrzymywać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie, bądź zmniejszy poziom hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany (art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.),
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację oraz przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – j.t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 ze zm.),
- b) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 121),

- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 121),
 - 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 (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.).
- 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 sklasyfikowany jest jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe – Bz, drogi - dr oraz lasy – Ls; teren użytków leśnych „Ls” wykluczono spod inwestycji, zaś pozostały teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami A ÷ D.

UZASADNIENIE

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na rozbudowie istniejącego budynku wystawienniczego – Wirtualny Świat, na nieruchomości ozn. nr ew. 41, obręb 367, przy ul. Rekreacyjnej w Bydgoszczy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest 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,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu analizą należy objąć obszar wyznaczony wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu przedmiotowego terenu, nie mniejszej jednak niż 50,0 m. Z uwagi na to, że szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, od ul. Rekreacyjnej, z której odbywa się główny wjazd na ww. teren wynosi 55,0 m, obszar analizowany wyznaczono w odległości 165,0 m.

Analizując wyznaczony w ten sposób obszar organ uznał, że ewentualne jego zwiększenie nie przyczyni się do innych rozstrzygnięć urbanistycznych, ponieważ obszar wyznaczony zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia jest podobnie ukształtowany urbanistycznie jak obszar bardziej odległy od analizowanego terenu.

Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej obszaru stwierdzono, że wyniki analizy są następujące:

1. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1).

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Na analizowanym terenie znajduje się m.in. zabudowa usługowa.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – do ul. Rekreacyjnej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3):
 - a) sposób zaopatrzenia w:
 - energię elektryczną – zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
 - energię ciepłą – nie dotyczy,
 - gaz – nie dotyczy,
 - wodę – z istniejącego ujęcia wody, wykonanego w oparciu o decyzję Prezydenta Bydgoszczy, z dnia 3.08.2006 r., znak: WGK.VI.62100/46/06, nr WGK/787/06, o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych ze studni głębinowej,
 - b) odprowadzenie ścieków – do istniejących szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - c) sposób gospodarowania odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – j.t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 ze zm.).
4. Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe – Bz, drogi - dr oraz lasy – Ls; teren użytków leśnych „Ls” wykluczono spod inwestycji, zaś pozostały teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5).

Po przeprowadzeniu przedmiotowej analizy stwierdzono, iż wnioskowane zamierzenie spełnia wymogi art. 61 ust.1 pkt 1 ÷ 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z rodzajem zagospodarowania występującym w sąsiedztwie omawianego terenu, gdyż stanowi kontynuację występującej w obszarze analizowanym funkcji usługowej oraz gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu.

Sporządzenie projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów. Wnioskowane zamierzenie uzyskało uzgodnienie:

- Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej pismem z dnia 15.07.2015 r., znak: UI – 4004/547c/14, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
- Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu, postanowieniem z dnia 14.07.2015 r., znak: ZS.224.2.97.2015.EL, nr 133/2015, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na klasyfikację części terenu objętego wnioskiem jako lasy – Ls.

Z uwagi na położenie planowanej inwestycji na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Północnego Pasa Rekreacyjnego Miasta Bydgoszczy, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 2.07.2015 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 7.07.2015 r. Do dnia 28.07.2015 r. nie otrzymano żadnej odpowiedzi. W myśl art. 53 ust. 5c ww. ustawy, niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od daty otrzymania projektu decyzji przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Ponadto z uwagi na położenie terenu objętego wnioskiem w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las Gdański” w Bydgoszczy, w obszarze pradolinny terenu ochrony pośredniej, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 2.07.2015 r. wystąpiono do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego Geologa Wojewódzkiego o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Przedmiotowe pismo zostało odebrane dnia 8.07.2015 r., zatem termin wydania postanowienia upłynął dnia 22.07.2015 r. Do dnia dzisiejszego nie otrzymano żadnej odpowiedzi. W myśl art. 53 ust. 5 ww. ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 73 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kpa. (j.t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniem przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy.

Jednocześnie tut. organ wyjaśnia, że decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji wnioskowanej inwestycji oraz nie narzuca sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, a jedynie rozstrzyga o możliwości realizacji określonego zamierzenia w aspekcie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Katarzyna Łaskowska-Kuligowska
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta

Załączniki:

- Nr 1* - graficzny wraz z wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ÷ 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).
- Nr 2* - załącznik opisowy – wyniki analizy obszaru (na podstawie 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 - Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Otrzymują:

Wnioskodawca:

1. Leśny Park Kultury i Wypoczynku
„Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy
reprezentowana przez pełnomocnika
p. Agnieszkę Ziemińską
Adres do korespondencji:
ul. Powstańców Wielkopolskich 55/49
85 – 525 Bydgoszcz

Do wiadomości:

Strona

1. Gmina Bydgoszcz – WMiG
2. aa/KN

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