

Koronowo, dnia 14.06.2016 r.

IPP-PP.6730.68.2016

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 23) **rozpatrując wniosek**

z dnia 18 kwietnia 2016 r.

Gminy Koronowo

z siedzibą: Plac Zwycięstwa 1, 86-010 Koronowo

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 277/4 położonej w Starym Dworze, obręb Stary Dwór, gm. Koronowo, po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu:

1. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie nr WZN 575/2015 z dnia 13.05.2016 r. znak WUOZ.DB.WZN.5151.2.41.2016 ACHB),
2. z Zarządcą Dróg Gminnych (postanowienie z dnia 13.05.2016 r. znak WTD.7722.24.2016),

ustałam

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 277/4 położonej w Starym Dworze, obręb Stary Dwór, gm. Koronowo, na załączniku graficznym w skali 1:1000.

Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku gospodarczego.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na rysunku wykonanym na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiący załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją:
 - a) część tekstowa - **załącznik nr 2a**,
 - b) część graficzna - **załącznik nr 2b w skali 1:1000**.

I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
 - a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 290),
 - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.),
 - c) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.),
 - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1651.),
 - e) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.).
2. Przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora tej sieci.
3. Dla wnioskowanej inwestycji **na działce o nr ewid. 277/4 położonej w Starym Dworze, obręb Stary Dwór, gm. Koronowo** obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj inwestycji: budowa budynku gospodarczego,
 - b) funkcja terenu: usługowa (placówka opiekuńczo-wychowawcza) – świetlica wiejska,
 - c) obiekt zespolony z istniejącym budynkiem świetlicy wiejskiej, jednokondygnacyjny,
 - d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu): 3,0 m,
 - e) maksymalna wysokość w kalenicy: 5,0 m,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy: 22 m²,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie określa się,
 - h) geometria dachu: jedno, dwu lub wielospadowy,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych: od 1° do 20°, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę,
 - j) położenie głównej kalenicy dachu: w układzie prostopadłym lub równoległym do frontu działki.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1.

5. Organ wydający niniejszą decyzję nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy dla odległości planowanej do realizacji inwestycji od granicy z działkami sąsiednimi, ale dopuszcza - ze względu na szczupłość działki, możliwość lokalizacji projektowanego budynku bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami na etapie odrębnego postępowania, prowadzonego (w celu uzyskania pozwolenia na budowę) przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej – Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy.
6. Minimum 20% terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (określonymi w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1) pozostawić w formie biologicznie czynnej (nieutwardzona i niezabudowana).

II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 290).
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1).
3. Prace ziemne oraz prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni powinny być wykonywane zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1651).
4. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
5. 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 Burmistrza Koronowa - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.). Planowana inwestycja znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, - przy jej realizacji należy uzgodnić projekt budowlany z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy.
6. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
7. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
8. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 71).
9. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).

III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem. Wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.
2. Zaopatrzenie w energię – z istniejącego przyłącza na warunkach gestora sieci – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Nakło;
3. Woda – nie dotyczy;
4. Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5. Odprowadzenie wód opadowych i drenażowych – na teren wnioskowanej działki, z zachowaniem przepisów odrębnych; zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) zabrania się wprowadzania wód opadowych i drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
6. Źródło ogrzewania – nie dotyczy;
7. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej – na dotychczasowych warunkach jej zarządcy;
8. Składowanie odpadów stałych – nie dotyczy.

IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
 - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolizja bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
 - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu 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 – zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 380 ze zm.).
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomością sąsiednią utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 380 ze zm.).
4. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).
5. Zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie – zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.).
6. 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 2009 Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 290).

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Nie dotyczy

UZASADNIENIE

W dniu 18 kwietnia 2016 r. **Gmina Koronowo z siedzibą: Plac Zwycięstwa 1, 86-010 Koronowo** wystąpiła do Burmistrza Koronowa o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 277/4 położonej w Starym Dworze, obręb Stary Dwór, gm. Koronowo.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Burmistrz Koronowa zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/440/09 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 września 2009 r., 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.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt

niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. architekt Agnieszka Kujath-Jaworska, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Jednocześnie Burmistrz, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61. ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Projekt decyzji uzgodniono: z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy, stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Burmistrz zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (Art. 10 § 1 K.p.a).

Decyzja niniejsza 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 ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Koronowa w terminie 14 dni od daty doręczenia.

z up. BURMISTRZA

Rafał Gibas

Zastępca Burmistrza

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. część graficzna – zał. nr 1,
2. Analiza – część tekstowa - załącznik nr 2a,
część graficzna - załącznik nr 2b.

Otrzymują:

1. wnioskodawca
2. strony wg rozdzielnika
3. a/a



Zwalnia się z opłaty skarbowej
art. 7, pkt. 3 ustawy z dnia 13.06.2017 r.
o opłacie skarbowej
/Dz.U. z 2015 r. poz. 783 ze zm./

inspektor

Małgorzata Dzierżyńska

Przebiegała się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału pobierającego zasobu geograficznego i kartograficznego	
Opis prowadzący pomiarowy roz. 270. dz. 1/1 i kartograficzny	STAROSTA BYTOWSKI
2	
Nazwa materiału zasobu	mapa rozstrzałowa
Wzrost i kolor sygnatury roz. 270. dz. 1/1	P0403.20 16 740
Data wykonania kopii	07.01.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z. np. Starosta Bytowski

ZAŁĄCZNIK NR 2a
DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
Burmistrza Koronowa, z dnia 14.06.2016 r. znak: IPP-PP.6730.68.2016

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – OBSZARU ANALIZY
WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ

/Część tekstowa/

Dotyczy: budowa budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 277/4 położonej w Starym Dworze, obręb Stary Dwór, gm. Koronowo.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.),
- Rozporządzenie 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),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589),

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostę Bydgoskiego,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalone uchwałą Nr XXXIX/440/09 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 września 2009 r.;
- mapę syt. – wys. w skali 1:1000,

Obszar objęty analizą:

Wskazano na załączniku graficznym.

Wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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:*

a) **Funkcja terenu**

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, zagrodowa, budynek świetlicy wiejskiej oraz grunty rolne. Planowana inwestycja polegająca na budowie budynku gospodarczego (na potrzeby świetlicy wiejskiej) jest kontynuacją występującej funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych i jest kontynuacją istniejącej funkcji terenu.

Zgodnie z przyjętym orzecnictwem obowiązuje zasada, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VIII SA/Wa 446/08).

Funkcja terenu – usługowa (placówka opiekuńczo-wychowawcza) – świetlica wiejska;

b) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.**

Zgodnie z § 5.1. Rozporządzeniem 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), wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego;

Przyjęto maksymalną powierzchnię zabudowy – 22 m²;

c) **Linie zabudowy**

Zgodnie z §4.1. 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) linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Natomiast § 4.3. ww. rozporządzenia wskazuje, iż jeśli linia zabudowy na działkach sąsiednich tworzy uskok wówczas linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Zapis § 4.4. dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Zastosowano § 4.1. ww. Rozporządzenia – wyznaczono linię zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;

d) **Maksymalna szerokość elewacji frontowej (znajdującej się od strony frontu działki)**

Zgodnie z §6.1. 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) szerokość elewacji frontowej, znajduącej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach, z tolerancją do 20%.

Przyjęto maksymalną szerokość elewacji frontowej – nie określa się;

e) **Maksymalna wysokość zabudowy:**

Zgodnie z §7.1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Z kolei §7.3. przedmiotowego rozporządzenia wskazuje, iż jeżeli wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Przyjęto:

- wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (do okapu) – do 3,0 m;
- wysokość głównej kalenicy dachu budynku – do 5,0 m;

f) **Geometria dachów:**

Zgodnie z § 8 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) geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Przyjęto dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 1^o do 20^o.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja stanowi kontynuację występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – warunek spełniony;

2. *dostęp do drogi publicznej (zgodnie z przepisami przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”*
teren posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna nr 050123C;

3. *uzbrojenie terenu (zgodnie z art. 61 ust. 5 ww. ustawy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem) – wystarczające ;*

- energia elektryczna – istniejące przyłącze;
- woda – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - nie dotyczy;
- energia cieplna – nie dotyczy;
- odpady stałe – nie dotyczy.

4. *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – /zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra z zastrzeżeniem użytków rolnych klas I-III, spełniających łącznie następujące warunki:*

- 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;*

- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.);
 - 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, ze zm.);
 - 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.
- ww. przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast
Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych): - Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy wnioskowaną działkę stanowią tereny inne tereny zabudowane Bi-0,0603 ha – warunek spełniony;

5. zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi – zgodne z przepisami odrębnymi.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.
- Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
- Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych - wnioskowana działka położona jest:
- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji.

Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koronowo uchwalonym uchwałą nr XXXIX/440/09 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 września 2009 r., 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.

Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania, oraz obszarach podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochronie przyrody, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10, 10 a, 11a i 11b.

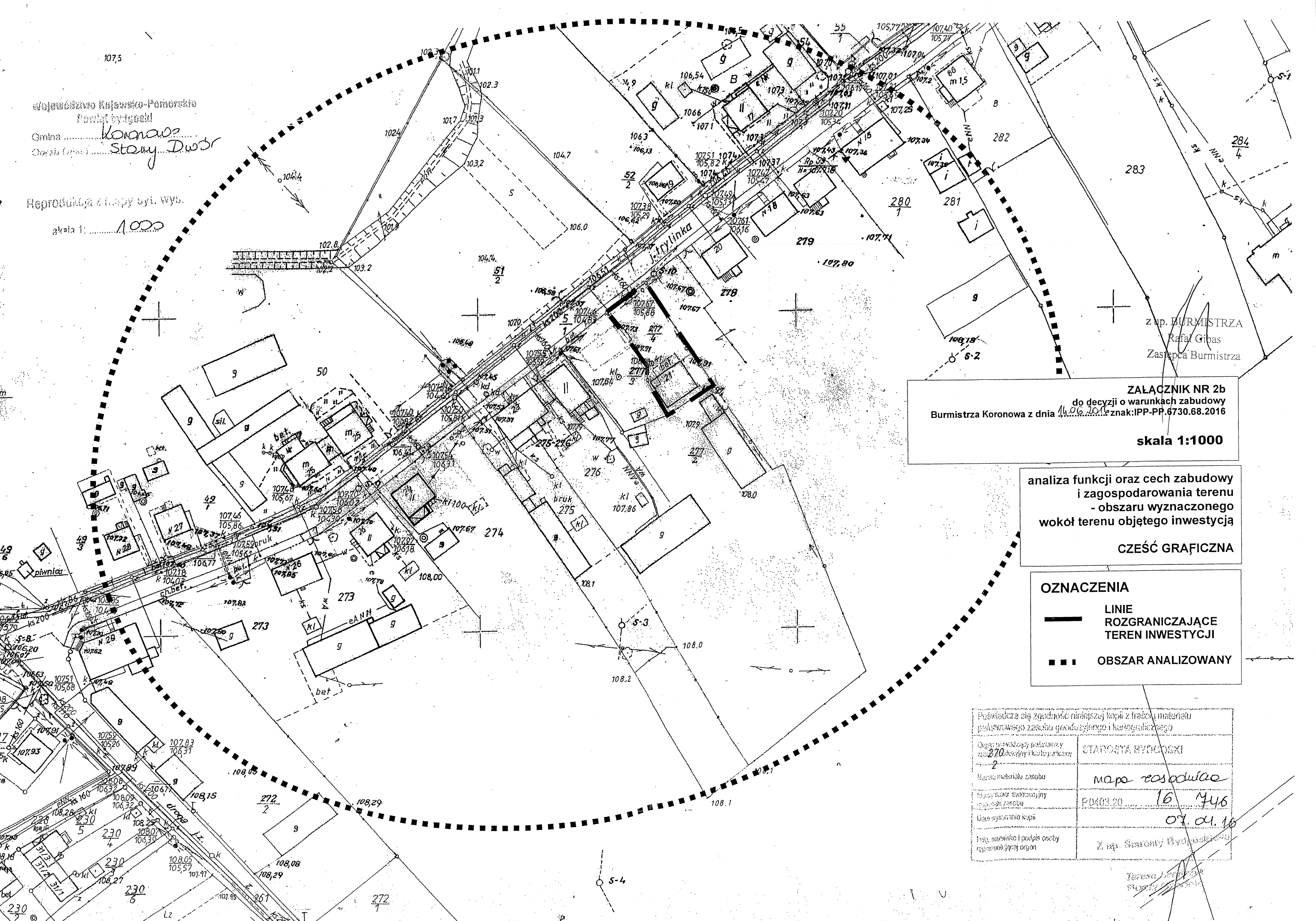
Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.

z up. BURMISTRZA
Rafał Gibas
Zastępca Burmistrza

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat bydgoski
Gmina Koronów
Osada (część) Stary Dwór

Reprodukcja z mapy był. wys.
skala 1: 1000



z up. BURMISTRZA
Rafał Gibas
Zastępca Burmistrza

ZALĄCZNIK NR 2b
do decyzji o warunkach zabudowy
Burmistrza Koronowa z dnia 16.06.2016 znak: IPP-PP.6730.68.2016
skala 1:1000

analiza funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
- obszaru wyznaczonego
wokół terenu objętego inwestycją
CZEŚĆ GRAFICZNA

OZNACZENIA
— LINIE
ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI
--- OBSZAR ANALIZOWANY

Pozwala się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący podstawowy zasob 270 decyzji i kartograficzny	STADOSTA BYDGOSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Wzrost techniki ewidencyjnej zasobu zasobu	P0403.20 16 746
Data wykonania kopii	07.01.16
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty Bydgoskiego

Teresa Jędrzejak
Starosta Bydgoski