

PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY

WAB.I.6733.2.2024.MO

P. Dyś
Bogdan Tyborski

DYREKTOR WYDZIAŁU

10. 04. 2024

Bogdan Tyborski

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
WYDZIAŁ INWESTYCJI MIASTA

data wpływu 10-04-2024

nr wpływu

liczba załączników:

Bydgoszcz, 2024.04.05

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NR 20/2024

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

po rozpatrzeniu wniosku: **Miasta Bydgoszczy**,
złożonego w dniu 23.01.2024r.,

10. 04. 2024

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU

Sebastian Fijałski

USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie budynku Zespołu Szkół nr 31 o pomieszczenia sanitarne i pomieszczenia do zajęć specjalistycznych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ew. 116/1 i 117/4 w obrębie 486, położonych w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 17.

ORAZ OKREŚLAM

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 2.1.1 inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 682 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm,
 - 2.1.2 projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju inwestycji, m. in.:
 - a) uzgodnienie dokumentacji projektowej na naradzie koordynacyjnej, dotyczące sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu; powyższy wymóg nie dotyczy przyłączy i sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej [art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1752 ze zm.)];
 - 2.1.3 w związku z lokalizacją przedmiotowego terenu w otoczeniu lotniska Bydgoszcz należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 2110),
 - 2.1.4 parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – obowiązujące linie zabudowy wyznaczono w oparciu o art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 645 ze zm.) i wskreślono na załączniku graficznym Nr 1, do niniejszej decyzji;
pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. Akt II OSK 779/07);
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – max. 25%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – min. 30%,
Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.
 - d) szerokość elewacji frontowej – max. ca 46 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – max. ca 4,5 m do gzymsu/attyki,
 - f) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci do 10°, z uwagi na znikomy kąt nachylenia dachu, układu połaci oraz wysokości kalenicy głównej i jej kierunku w stosunku do frontu działki nie określa się,
 - 2.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
 - 2.2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy – Prawo budowlane),
- b) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 54),
- c) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.),
- d) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci,
- e) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy - Prawo ochrony środowiska),
- f) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r., poz. 2380), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy - Prawo ochrony środowiska, należy dołączyć „Oświadczenie o braku zagrożenia dla gatunków chronionych i ich siedlisk”.
- Ptaki i nietoperze zasiedlające budynki należą do gatunków chronionych na podstawie ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, jaja, postaci młodociane lub formy rozwojowe, ale także siedliska gatunków chronionych, będące ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W trakcie realizacji inwestycji nie może dochodzić do sytuacji, w których giną, są okaleczane lub 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 o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (*ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz*) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoju 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) teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Bydgoszczy (art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nauki zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 840 ze zm.)
- 2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) teren posiada uzbrojenie wystarczające dla realizacji omawianej inwestycji, które należy realizować na warunkach gestora sieci,
- b) sposób gospodarowania odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację [art.5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 537 ze zm.)],
- c) dostęp do drogi publicznej:
- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Ceramicznej i ul. Fordońskiej,
 - obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach przez istniejący zjazd z ulicy Ceramicznej,
 - wymagana ilość miejsc parkingowych: bez zmian,
- 2.4 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności z zapewnieniem ochrony przed:
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na

- jego przebudowę,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie: utrzymywać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie (art. 112 ustawy - Prawo ochrony środowiska),
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację oraz przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej art. 5 ust. 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- b) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych [art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1610 ze zm.)],
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy – Kodeks cywilny,
- d) należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 i art. 33 ust. 2 pkt. 2 ustawy – Prawo budowlane,
- 2.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy
- 2.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:
- a) teren przeznaczony pod inwestycję stanowi inne tereny zabudowane – Bi i zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1: 500, literami A ÷ K.

UZASADNIENIE

Stosownie do przepisów art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – o gospodarce nieruchomościami, zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie budynku Zespołu Szkół nr 31 o pomieszczenia sanitarne i pomieszczenia do zajęć specjalistycznych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ew. 116/1 i 117/4 w obrębie 486, położonych w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 17, wymaga ustalenia jej lokalizacji w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomiono w drodze udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący postępowanie w dniu 13.02.2024r. Zawiadomienie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 13.02.2024r.

Inwestora oraz trwałego zarządcę nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, o wszczęciu postępowania w ww. sprawie zawiadomiono na piśmie.

Zgodnie z przepisami art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Wnioskowane zamierzenie uzyskało:

- zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych postanowieniem z dnia 3.04.2024r., znak: NNZ.9022.3.374.2024,
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinię Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, pismem z dnia 4.03.2024r., znak: UN.0400.80.2024,

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie wnioskowanego zamierzenia na przedmiotowym terenie – pismo w tej sprawie zostało doręczone organowi uzgadniającemu w dniu 20.03.2024r., zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska upłynął z dniem 3.04.2024r., bez wydania postanowienia o odmowie uzgodnienia, w związku z czym uzgodnienie w tym zakresie należy uznać za dokonane.

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem. Termin na złożenie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji, przy czym dla stron, które zostały zawiadomione o jej wydaniu jedynie w drodze obwieszczenia, termin zaczyna swój bieg po upływie 14 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy na tablicy ogłoszeń.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określając istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

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

Załączniki :

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

Otrzymują:

I. Wnioskodawcy/wnioskodawca:

1. Miasto Bydgoszcz reprezentowane przez pełnomocnika p. Rafała Pyjos

II. Strony:

1. Zespół Szkół nr 31 w Bydgoszczy
2. aa.

z up. PREZYDENTA MIASTA



Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora

Wydziału Administracji Budowlanej

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

Wyniki analizy w zakresie warunków określonych w art. 54, art. 56 i art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Stan prawny

Strony postępowania ustalono na podstawie „Informacji z rejestru gruntów” prowadzonej przez Wydział Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy.

III. Stan faktyczny

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a ponadto dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Jednocześnie, nie przeprowadza się analizy zgodnie z ustaleniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), ponieważ ustalenia te dotyczą tylko decyzji o warunkach zabudowy, a nie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W oparciu o ww. rozporządzenie nie określa się zatem:

- linii zabudowy,
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- szerokości elewacji frontowej,
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej,
- geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych).

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

1. ład przestrzenny:

a) Inwestor wnioskuję o rozbudowę budynku Zespołu Szkół nr 31 o pomieszczenia sanitarne i pomieszczenia do zajęć specjalistycznych o następujących parametrach:

- powierzchnia zabudowy planowanej rozbudowy budynku min. 100 m², max. 250 m², która z powierzchnią zabudowy budynku objętego rozbudową (587 m²) oraz powierzchnią zabudowy pozostałych budynków na przedmiotowym terenie (876 m²) w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem (6824 m²) ukształtuje wskaźniki wynoszące min. 23%, max. 25%;
- szerokość elewacji frontowej budynku: min. 39 m, max. 46 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku min. 4 m, max. 4,5 m,
- geometria projektowanego dachu: dach o kącie nachylenia połaci do 5°, wysokość budynku ca 5,36 m, dach dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu równoległy.

Ustalono, że obecnie na wnioskowanym terenie występują:

- funkcja usługowa nieuciążliwa z zakresu oświaty, której towarzyszą garaże,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na terenie objętym wnioskiem wynosi ca 21%,
- szerokości elewacji frontowych budynków kształtują się od 9,5 m do ca 39 m;
- wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków kształtują się od ca 2,20 m do ca 4,80 m;
- dachy płaskie o kątach nachylenia połaci do 10°, o dowolnym układzie połaci i kierunku kalenic głównych, o wysokościach kalenic głównych max ca 5,40 m.

Analiza wykazała, że istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanego terenu, obejmującego działki o nr ew.: 117/4 i 116/1 w obrębie 486, wynosi 21 %.

Z kolei Inwestor wnioskuję o rozbudowę budynku o powierzchni zabudowy max. 250 m², co w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem (6824 m²) ukształtuje wskaźnik wynoszący 25%. Biorąc pod uwagę nieznaczne zwiększenie istniejącego wskaźnika zabudowy oraz stworzenie możliwości dalszego rozwoju obiektów na terenie

Zespołu Szkół nr 31 uznano, iż dla przedmiotowego terenu dopuszczenie wnioskowanego wskaźnika max. 25% nie będzie rozwiązaniem sprzecznym.

Poza tym Inwestor wskazał maksymalną szerokość elewacji frontowej tj. 46 m. Należy zauważyć, iż wnioskowany teren położony jest u zbiegu dwóch ulic: Ceramicznej i Fordońskiej. Wobec powyższego szerokości elewacji budynków można zarówno odczytywać od strony głównego wjazdu, tj. od ulicy Ceramicznej, które wynoszą od 9,5 m do 39 m oraz od ul. Fordońskiej, które kształtują się od 18 m do 46 m. Z uwagi na taki układ zabudowy dopuszczono wnioskowaną szerokość elewacji frontowej tj. max. 46 m.

Ponadto zaobserwowano, że wnioskowane gabaryty dotyczące wysokości oraz geometrii dachu wpisują się w parametry analizowanych budynków, a zatem planowana inwestycja nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnioskowane parametry dot. wysokości oraz geometrii dachu, przyjęto jako wartości maksymalne.

Przyjęto zatem następujące parametry:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 25%,
- szerokości elewacji frontowej max. ca 46 m,
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej max. ca 4,5 m do gzymsu/attyki,
- geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci do 10°, dla którego ze względu na przyjęty niewielki kąt nachylenia połaci dachu - układu połaci dachowych, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki, nie określa się.

- b) Na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r., projektowana inwestycja znajduje się na terenie mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług MW/U, na którym należy zapewnić dla zabudowy usługowej min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji przyjęto wielkość powierzchni biologicznie czynnej – **min. 30%** w stosunku do terenu objętego wnioskiem.

Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.

2. obsługa w zakresie komunikacji:

- a) teren objęty wnioskiem posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Fordońskiej i ul. Ceramicznej,
- b) obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach, przez istniejący zjazd z ul. Ceramicznej,
- c) wymagana ilość miejsc parkingowych: zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r. należy zapewnić nie mniej niż 2 m.p. na 100 uczniów. Mając na względzie planowaną inwestycję, która nie spowoduje zwiększenia ilości uczniów, odstąpiono od wyznaczenia ilości tych miejsc.

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:


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

4. art. 61. ust. 1 punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako Bi – inne tereny zabudowane i zgodnie art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

z up. PREZYDENTA MIASTA


Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

