

ZAŁĄCZNIK NR 2a DO DECYZJI

o warunkach zabudowy

Burmistrza Gminy i Miasta Janikowo z dniaznak: RIT.GP.6730. .2013.AS

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

budowa budynku handlowo-usługowego wraz parkingami na działce o nr ewid. 13/8 położonej w obrębie 3 m. Janikowo, gm. Janikowo.

Podstawa dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 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 Powiatu Inowrocławskiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Janikowo uchwalone uchwałą nr VII/50/2003 Rady Miejskiej w Janikowie z dnia 27 czerwca 2003 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:*

w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługowa, stadion oraz produkcyjno-przemysłowa. Występują budynki do czterech kondygnacji nadziemnych, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi do 50% powierzchni działki, szerokość elewacji frontowych do 50,0 m. 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;

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem 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)]

**MAKSYMALNE PARAMETRY DLA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY
/wynikające z przeprowadzonej analizy oraz wielkości terenu objętego liniami
rozgraniczającym teren inwestycji/
Powierzchnia zabudowy – 2000 m²**

Linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym,
Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20,0 m
Maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m /maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne/
Geometria dachu: płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°

2. *dostęp do drogi publicznej – teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Przemysłowa ;*
3. *uzbrojenie terenu – wystarczające;*
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 (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra. 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); przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast/ wnioskowaną działkę stanowią: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz-0,80 ha - warunek spełniony;*
5. *zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.*
Realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna 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 katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i Nr II do dyrektywy z dnia 3 marca 1997 r. Nr 97/11/WE, zmieniającej dyrektywę Nr 85/337/EWG w sprawie oceny wpływu wywieranego 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). 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).

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006 r. 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 prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu.

Wnioskowana działka stanowi własność wnioskodawcy.

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Janikowo uchwalone uchwałą nr VII/50/2003 Rady Miejskiej w Janikowie z dnia 27 czerwca 2003 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 granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych, oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie dóbr kultury, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 10a i 11.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy;
- z właściwym zarządcą drogi (powiatowa) w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.