

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 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.], art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267] **rozpatrując wniosek**

z dnia 12 września 2013 r. (data wpływu)

Gmina i Miasto Janikowo

zam. ul. Przemysłowa 6, 88-160 Janikowo

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz parkingami na działce o nr ewid. 13/8 położonej w obrębie 3 m. Janikowo, gm. Janikowo, 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 z Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych we Włocławku (postanowienie z dnia znak ...), oraz po uzgodnieniu z Zarządem Dróg Powiatowych (postanowienie z dnia znak ...),

ustalam

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz parkingami na działce o nr ewid. 13/8 położonej w obrębie 3 m. Janikowo, gm. Janikowo, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku handlowo-usługowego wraz parkingami.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na rysunku wykonanym na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiącym załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - **załączniki nr 2a i 2b**.

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

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów, w tym zawarte w:
 - a) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.),
 - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. 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. 13/8 położonej w obrębie 3 m. Janikowo, gm. Janikowo** obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj inwestycji – budowa budynku handlowo-usługowego wraz parkingami;
 - b) funkcja – handlowo-usługowa,
 - c) obiekt wolno stojący, do dwóch kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia;
 - d) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy,
 - e) położenie kalenicy - w układzie równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych – do 35°, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 40,0 m
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy: 2500 m²,
 - j) maksymalna powierzchnia sprzedaży (tj. część budynku przeznaczona do obsługi nabywców bez zaplecza, magazynów, pomieszczeń biurowo-socjalnych itp.): 1900 m²,

- k) minimum 20% powierzchni terenu pozostawić w formie biologicznie czynnej (nieutwardzona i niezabudowana).
- 4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1.
- 5. Całość założenia powinna nawiązywać do siebie architektonicznie, stanowić harmonijny zespół zabudowy z wykorzystaniem jednolitych materiałów wykończeniowych dachu, detalu architektonicznego itp.- ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki.

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 (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. 243, poz. 1623).
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 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. 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 (Dz. U. z 2009 r. nr 151, poz. 1220);.
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. nr 120, poz. 826).
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 Gminy i Miasta Janikowa (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)
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 określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
9. 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).

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 projektowanego przyłącza na warunkach gestora sieci – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Inowrocław;

3. Woda – z projektowanego przyłącza (wodociąg gminny) na warunkach gestora sieci - PGKiM Janikowo;
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci - PGKiM Janikowo;
5. Źródło ogrzewania – własne;
6. Obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem na warunkach jej zarządcy; wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy wydzielić miejsca rozładunku i załadunku, drogi pożarowe oraz miejsca parkingowe dla pojazdów stałych oraz czasowych w niezbędnej ilości, w sposób wykluczający parkowanie w drodze publicznej, zapewniając bezpieczeństwo oraz sprawny wjazd i wyjazd na drogę publiczną;
7. Składowanie odpadów stałych – należy uwzględnić rozwiązania zapewniające prawidłową gospodarkę odpadami, wymaga się wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wywozu przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi.

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 (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).**
3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomością sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. 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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. 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 (art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 145 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 2010 Prawo Budowlane (Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. 243, poz. 1623).

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH

Nie dotyczy

UZASADNIENIE

W dniu 12 września 2013 r. (data wpływu) **Gmina i Miasto Janikowo zam. ul. Przemysłowa 6, 88-160 Janikowo** wystąpiła do Burmistrza Gminy i Miasta Janikowo o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz parkingami na działce o nr ewid. 13/8 położonej w obrębie 3 m. Janikowo, gm. Janikowo.

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

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Janikowo uchwalonego uchwałą nr VII/50/2003 Rady Miejskiej w Janikowie z dnia 27 czerwca 2003 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 w/w 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 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska, będąca członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku - wpis na listę członków pod Nr G-166/2003.

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 właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy oraz z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku w sprawach ochrony melioracji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy, stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

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 Gminy i Miasta Janikowa w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Pouczenie

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć stosowny wniosek. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na wnioskowane cele budowlane,
- niniejszą decyzję o warunkach zabudowy.

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby
upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. część graficzna – zał. nr 1,
2. wyniki analizy – zał. nr 2a i 2b.

Otrzymują:

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