

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 120/2024

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 2a, 9, 10a, 13, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572),
po rozpatrzeniu wniosku **Bieranowski sp. z o.o.** złożonego w dniu 22.05.2024r., uzupełnionego w dniach 3.06.2024r. i 5.06.2024r. oraz zmienionego w dniu 1.07.2024r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku usługowego (serwisu blacharsko-lakierniczego) wraz z infrastrukturą techniczną w ramach funkcjonującego salonu samochodowego z zapleczem serwisowym, na nieruchomości ozn. nr ewid. 18/5 w obrębie 217, położonej przy ul. Kamiennej 78 w Bydgoszczy**

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. projektować inwestycję zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy;
 - 2.1.2. projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia;
 - 2.1.3. w związku z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości w otoczeniu lotniska Bydgoszcz należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 2110);
 - 2.1.4. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: obowiązujące linie zabudowy wrysowano na zał. graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Przez pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).
 - b) wielkość powierzchni zabudowy terenu objętego wnioskiem: min. 16%; maks. 26%;
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego wnioskiem: 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: min. 25 m, maks. 48 m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 7,5 m, maks. 15 m do attyki;
 - f) geometria dachu:
 - dach o kącie nachylenia połąci do 12°, dla którego z uwagi na niewielki kąt nachylenia połąci dachu - wysokości kalenicy głównej, układu połąci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu, nie określa się.
 - 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) decyzją Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia z dnia 29.04.2024r., znak: WZR.III.6220.9.2024.AS, Nr WZR/50/2024, stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wnioskowanego przedsięwzięcia oraz wskazano:
 - istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,
 - wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny

oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.), w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 19, w szczególności:

- ścieki bytowe odprowadzać na etapie eksploatacji inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ścieki przemysłowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
- w celu minimalizacji oddziaływania procesu lakierowania na powietrze atmosferyczne, kabina lakiernicza współpracować będzie z układem filtrów typu PAINT STOP oraz zestawem kieszeniowych filtrów syntetycznych typu EU3 o dużej powierzchni filtracji, które zapewnią poziom redukcji stałych cząstek lakierów i farb uwalnianych podczas powlekania na minimalnym poziomie wynoszącym 93%.

W projekcie budowlanym należy zastosować wymogi zawarte w ww. decyzji.

- b) 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 z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane – j.t.: Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.);
- c) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 54 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 (tj. Dz. U. z 2014, 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 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 2001r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 54 ze zm.),
- f) 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 – tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
- g) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
- h) 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; 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- i) 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 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r., poz. 2380), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 54), 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 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r., poz. 2380).

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 okaleczone 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 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1336 ze 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 ostoj będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślnie okaleczanie lub chwytanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślnie płoszenie i niepokojenie.

2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren 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 zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.);

2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna

- a) infrastruktura techniczna:
 - dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
 - odprowadzenie ścieków – na warunkach odbiorcy medium;
 - utylizacja ścieków pozostałych – na warunkach odbiorcy medium, po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na warunkach odbiorcy medium, po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
 - dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
 - dostęp do gazu i/lub źródła ciepła – na warunkach dostawcy medium;
 - gospodarowanie 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 – (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 399),
 - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.
- b) dostęp do drogi publicznej:
 - dostęp do drogi publicznej - teren posiada dostęp do dróg publicznych tj. ul. Składowej i ul. Kamiennej poprzez działki drogowe o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217 na zasadach prawa współwłasności tego samego podmiotu;
 - obsługa komunikacyjna – przez istniejący zjazd z ul. Kamiennej na działki drogowe o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217 na zasadach prawa współwłasności tego samego podmiotu;
 - wymagana ilość miejsc parkingowych - **min. 2 miejsca postojowe / 100 m² projektowanej powierzchni użytkowej usług**;
 - wszystkie miejsca postojowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego drogi publicznej.

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 dopuszczalnych 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 z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 399);
- 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 2024 r., poz. 1061);

- 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.;
 - d) 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 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
 - e) zakazuje się zmieniania kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne – tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.);
 - f) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725 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 inne tereny zabudowane – Bi; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - b) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić posadowienie obiektów budowlanych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463).
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**: określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiących mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami A-L.

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 **budowie budynku usługowego (serwisu blacharsko-lakierniczego) wraz z infrastrukturą techniczną w ramach funkcjonującego salonu samochodowego z zapleczem serwisowym, na nieruchomości ozn. nr ewid. 18/5 w obrębie 217, położonej przy ul. Kamiennej 78 w Bydgoszczy**, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół terenu objętego wnioskiem, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniejszej niż 50 m.

W myśl art. 61 ust. 5a ww. ustawy przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Szerokość frontu wnioskowanego terenu wynosi ca 53 m, a zatem minimalny obszar analizowany wyznaczono w odległości 159 m od granic terenu objętego wnioskiem.

Należy jednak wskazać, iż wyznaczając obszar, należy mieć także na uwadze istniejącą strukturę urbanistyczną, której układ może wyznaczać nieco inne granice obszaru analizowanego.

Sposób wyznaczenia obszaru analizowanego nie stanowi bowiem sztywnej zasady. Ważne jest jedynie, aby jego granice nie były mniejsze niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem i nie mniejsze niż 50 m. Przepis art. 61 ust. 5a ww. ustawy nie wprowadza też obowiązku, że granica obszaru analizowanego musi być wyłącznie oznaczona okręgiem.

Analizując wyznaczony w ten sposób obszar ustalono, że na jego obrzeżach znajdują się:

1. nieruchomości z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym (np. budynek przy ul. Wyścigowej 7 na dz. o nr ewid. 24/14 w obrębie 217, budynek przy ul. Towarowej na dz. o nr ewid. 73/8 w obrębie 217) . W takiej sytuacji zasadne jest rozszerzenie terenu do granic takich

działek, na których występują budynki wchodzące częścią swojej powierzchni zabudowy w obszar analizowany. Pozwoli to bowiem w sposób rzetelny ustalić choćby wskaźnik zabudowy dla ww. działki „obrzeżnej”, a nie tylko dla jej części - niezdefiniowanej geodezyjnymi granicami;

2. działki wchodzące niewielką częścią swojej powierzchni w minimalny obszar analizowany, na których występują zabudowania położone w całości poza nim (np. budynek przy ul. Towarowej na dz. o nr ewid. 73/11 w obr. 217, budynek przy ul. Startowej 5 na dz. o nr ewid. 76/12 w obr. 217). Z uwagi na taką lokalizację budynku nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tych nieruchomości, na których się znajdują.

Obszar analizowany obejmuje też zabudowane działki o nr ewid. 18/6, 19/7, 85/23 w obrębie 217, które stanowią teren zamknięty, w trwałym zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury oraz zabudowaną działkę o nr ew. 11/10 w obrębie 218, która stanowi teren zamknięty, w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych S. A. Zgodnie z art. 4 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024r., poz. 1151) dla terenów zamkniętych, zamiast mapy zasadniczej, sporządza się odrębne mapy zawierające w swojej treści również sieć podziemnego uzbrojenia terenu. Sporządzanie i aktualizowanie tych map oraz ustalanie granic terenów zamkniętych należy do właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych, którzy zawiadamiają Głównego Geodetę Kraju o ustaleniu terenu zamkniętego oraz podają klauzulę tajności informacji dotyczących obiektów znajdujących się na tym terenie. W związku z powyższym nie objęto analizą urbanistyczną zabudowań występujących na nieruchomościach o nr ewid. 18/6, 19/7, 85/23, 11/10 w obrębie 217.

Działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, 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 i tym samym jest spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowany teren posiada dostęp do dróg publicznych tj. ul. Składowej i ul. Kamiennej poprzez działki drogowe o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217 na zasadach prawa współwłasności tego samego podmiotu.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego na wnioskowanym terenie (art. 61 ust. 1 pkt 3) – bowiem w granicach ul. Kamiennej istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna.

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako inne tereny zabudowane – Bi; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art.61 ust.1 pkt. 1÷6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Sporządzenie projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy 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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, pismem z dnia 12.07.2024r., znak: NNZ.9022.3.847.2024;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 1130) Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy– pismem z dnia 18.06.2024r., znak: UN.0400.210.2024.AO, 18906/2024;

Mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających przeszkody w okolicach lotniska Bydgoszcz, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, pismem z dnia 3.07.2024r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Przedmiotowe pismo zostało doręczone organowi uzgadniającemu w dniu 3.07.2024r., zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 17.07.2024r., bez wydania postanowienia o odmowie uzgodnienia, w związku z czym uzgodnienie w tym zakresie należy uznać za dokonane.

Mając na uwadze fakt, że część terenu zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Bydgoszczy zatw. Uchwałą Nr LIII/538/94 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 25.05.1994r. opubl. w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 17, po. 248 z dn. 05.12.1994 r. położona była w granicach ulicy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju 2x3 z dwutorową linią tramwajową na wydzielonym torowisku, projekt niniejszej decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) uzyskał dodatkowo uzgodnienia:

- Wojewody Kujawsko – Pomorskiego - postanowienie z dnia 8.07.2024r., znak: WIn.II.745.1.9.2024.JG,
- Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego - pismo z dnia 11.07.2024r., znak: ZKPPT.7637.222.2024.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Ponadto decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Strona postępowania Urząd Dozoru Technicznego w przesłanym do UMB WAB piśmie z dnia 3.07.2024 r. (wpływ do tut. organu w dniu 12.07.2024 r.) wniósł uwagi i zastrzeżenia dotyczące toczącego się postępowania administracyjnego o wydanie warunków zabudowy. W przesłanym piśmie Urząd Dozoru Technicznego przedstawił zastrzeżenia w zakresie braku właściwego rozwiązania wjazdu i wyjazdu na teren planowanej inwestycji.

W związku z wniesionymi uwagami Urzędu Dozoru Technicznego w trakcie prowadzonego postępowania organ I instancji wyjaśnia, że w decyzji o *warunkach zabudowy* nie określa się zasad korzystania z drogi publicznej, do której teren ma dostęp, brak jest też podstaw do badania w toku postępowania lokalizacyjnego – przepustowości i wydolności drogi publicznej. Wnioskowana działka posiada dostęp do dróg publicznych tj. ul. Składowej i ul. Kamiennej poprzez działki drogowe o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217 na zasadach prawa współwłasności tego samego podmiotu. Skoro drodze nadano status publicznej, to jej stan techniczny i parametry pozwalają na korzystania z niej. Ponadto zgodnie z treścią wyroku NSA z dnia 13.12.2017r., II OSK 779/17 – „Żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego nie gwarantuje bowiem podmiotom posiadającym nieruchomości w sąsiedztwie dróg publicznych, względnie korzystającym z tych dróg określonej intensywności ruchu na tychże drogach.”

Ponadto nadmienia się iż, w odniesieniu do infrastruktury drogowej, przedmiotowa decyzja określa warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej. Wnioskowana inwestycja uzyskała opinię Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w zakresie obsługi komunikacyjnej, pismem z dnia 18.06.2024r., znak: UN.0400.210.2024.AO, 18906/2024, która również znajduje się w aktach przedmiotowej sprawy.

Nadmienić należy, iż aktualnie trwają prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „271 - Bydgoszcz Wschód” w Bydgoszczy (Uchwała Nr LXX/1425/23 z dnia 21 czerwca 2023r.). Zgodnie z art. 65 ust.1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. poz. 1130) organ, który wydał decyzję o ustaleniu warunków zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kpa. (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 572) zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniami 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.

POUCZENIE

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

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 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie, przysługuje prawo wystąpienia do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za moim pośrednictwem, z żądaniem wymierzenia tut. organowi kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku

niewydania decyzji w terminie 90 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).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Załączniki :







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

Otrzymują:

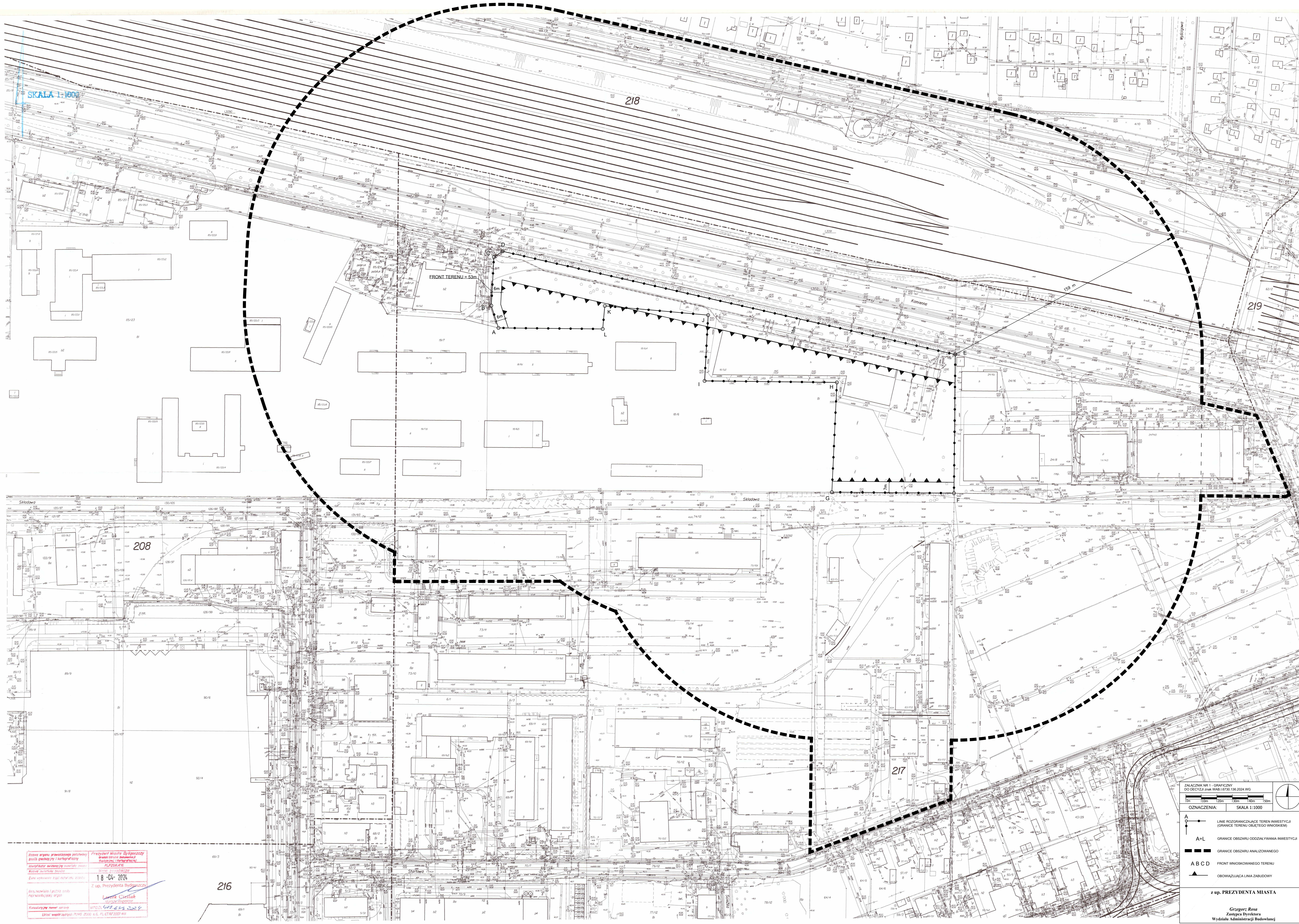
I. Wnioskodawca:

1. Bieranowski sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika p. Adama Zacharskiego

II. Strony

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. aa WG

- * 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)



SKALA 1:1000

218

219

208

217

216

FRONT TERENU = 53m

ZALĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY
DO DECYZJI z dnia WAB.1.6730.136.2024.WG

10m 20m 30m 40m 50m

SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- A — LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)
- A+L — GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- — — — — GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- ABCD — FRONT WNIOSKOWANEGO TERENU
- ▲ — OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

Z UP. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rona
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Wzrost organu prowadzącego postępowanie
Załącznik nr 1 do wniosku / karta postępowania
Wzrost organu prowadzącego postępowanie
Data wydania: 18-04-2024

Prezydent Miasta Bydgoszczy
Burmistrz Miasta Bydgoszczy

18-04-2024

Z up. Prezydenta Miasta Bydgoszczy

Łukasz Cieliak

Konwojantka: [Signature]

Wzrost organu prowadzącego postępowanie
Załącznik nr 1 do wniosku / karta postępowania

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Stan prawny

W celu ustalenia stanu prawnego wnioskowanej i sąsiednich nieruchomości wykonano wydruki komputerowe informacji z „Rejestru gruntów” prowadzonego przez Wydział Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy oraz posłużono się wydrukami z księgi wieczystej. W ten sposób ustalono strony postępowania.

III. Stan faktyczny

Według art. 61 ust.1 punkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) art. 61. ust.1. punkt 1

a) Funkcje występujące w terenie:

- funkcja usługowa nieuciążliwa (*usługa, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, a także nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko*):

funkcja usługowa i handlowa, m.in. na:

- dz. ewid. nr 19/5 obr. 217 przy ul. Kamiennej 76 – Urząd Dozoru Technicznego – funkcja administracyjna;
- dz. ewid. nr 24/16 obr. 217 przy ul. Kamiennej – sprzedaż motocykli, rowerów – funkcja handlowa;
- dz. ewid. nr 24/14 obr. 217 przy ul. Wyścigowej 7 – CITO NET – sterylizacja narzędzi lekarskich, handel materiałami opatrunkowymi, usługi: magiel, pralnia;
- dz. ewid. nr 73/8 obr. 217 przy ul. Towarowej – GRENE – sprzedaż sprzętu rolniczego, ogrodniczego;
- dz. ewid. nr 75/11 obr. 217 przy ul. Składowej – Danhouse Sp. z o.o. – Huuuge Games – producent i wydawca gier, Best Bydgoszcz meble biurowe i gabinetowe;

- funkcja magazynowa

- dz. ewid. nr 24/8 obr. 217 przy ul. Kamiennej – "3W Dystrybucja Budowlana" - hurtownia budowlana;
- dz. ewid. nr 83/17 obr. 217 przy ul. Startowej 5 – SKLEJKO CENTRUM

- funkcja gospodarcza towarzysząca w/w zabudowie;

- obiekty infrastruktury technicznej.

Wnioskodawca wnioskują o budowę budynku usługowego (serwisu blacharsko-lakierniczego) wraz z infrastrukturą techniczną w ramach funkcjonującego salonu samochodowego z zapleczem serwisowym.

Wobec występowania w obszarze analizowanym nieruchomości posiadających wnioskowaną funkcję, **stwierdzono kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji usługowej.**

b) Linia 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 ze zm.) obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie zaś z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Z kolei zgodnie z § 4. 3. ww. rozporządzenia jeśli linia zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Teren objęty wnioskiem położony jest po południowej stronie drogi krajowej – ulicy Kamiennej.

Odniesiono się do linii zabudowy tzw. frontowych budynków położonych wzdłuż ul. Kamiennej, wzdłuż jej parzystej strony, które kształtują tę linię od strony ulicy. Jednocześnie należy wyjaśnić, że w części opisowej nie wykazano budynków, które znajdują się na zapleczach działek, ze względu na nieistotny wpływ na przebieg linii zabudowy w praktyce „odeczytywanej” od strony ulicy.

Linia zabudowy wzdłuż parzystej strony ul. Kamiennej przebiega w następujący sposób:

dz. nr	19/5	obr.	217	ul. Kamienna 76	ca 18 m od pasa drogowego dz. o nr ewid. 19/3 obr. 217, co odpowiada <u>ca 28 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy Kamiennej</u> ;
dz. nr	24/16	obr.	217	ul. Kamienna	ca 5 m od pasa drogowego dz. o nr ewid. 24/15 obr. 217,

					co odpowiada <u>ca 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy Kamiennej – budynek handlowy;</u> ca 0,5 m od pasa drogowego dz. o nr ewid. 24/15 obr. 217, co odpowiada <u>ca 11 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy Kamiennej – budynek garażowy;</u>
dz. nr	24/14	obr.	217	ul. Wyścigowa 7/ ul. Kamienna	ca 30 m od pasa drogowego dz. o nr ewid. 24/4 obr. 217, co odpowiada <u>ca 35 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy Kamiennej – budynek produkcyjny;</u> ca 8 m od pasa drogowego dz. o nr ewid. 24/4 obr. 217, co odpowiada <u>ca 13 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej - ulicy Kamiennej – budynek produkcyjno-usługowo-mieszkalny;</u>

Ustalono, iż linia istniejącej zabudowy wzdłuż parzystej strony ul. Kamiennej przebiega tworząc uskok. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż najbardziej oddalony od ul. Kamiennej jest budynek produkcyjno-usługowo-mieszkalny usytuowany na działce ewid. nr 24/14 w obrębie 217 (30 m od pasa drogowego). Odstąpiono jednak od wyznaczenia linii zabudowy, będącej kontynuacją linii najdalej położonego budynku, bowiem tak wyznaczona linia bezzasadnie ograniczyłaby możliwość racjonalnego zagospodarowania wnioskowanego terenu w stosunku do większości istniejącej zabudowy, bardziej zbliżonej do pasa drogowego. Tym samym nie znajduje swojego uzasadnienia skorzystanie z przepisu § 4 ust. 2 i 3 ww. rozporządzenia. Wobec powyższego skorzystano z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Ustalono, iż sąsiednia nieruchomość - działka ewid. nr 19/5 w obr. 217 położona jest, podobnie jak wnioskowany teren, u zbiegu ulicy Kamiennej i powiązanej z nią drogi wewnętrznej - dz. ewid. nr: 18/4, 19/6 w obrębie 217. Podobieństwo cech ww. nieruchomości stanowi przesłankę do odniesienia się do jej zagospodarowania, co pozwoli na spójne kształtowanie przestrzeni. Linia zabudowy budynku położonego na dz. ew. nr 19/5 w obr. 217 przebiega w odległości 18 m od granicy z działką drogową (dz. ewid. nr 19/3 obr 217 – ul. Kamienna), i tym samym w odległości ca 28 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Kamiennej.

Na zasadach analogii wyznaczono zatem **obowiązującą linię zabudowy w odległości 18 m od granicy z działką drogową (dz. ewid. nr 18/3 obr 217), w nawiązaniu do linii zabudowy budynku znajdującego się na działce ewid. nr 19/5 obr 217.**

Jednocześnie należy wyjaśnić, że ulica Kamienna stanowi drogę krajową (fragment trasy W-Z). Wyznaczona w powyższy sposób linia spełnia wymóg art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że na terenie zabudowanym obiekty budowlane powinny być sytuowane przy drogach krajowych w odległości co najmniej 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Wnioskowany teren przylega również do drogi wewnętrznej, obejmującej działki o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217.

Wskazać należy, iż przepisy § 4 ust. 1-3 ww. rozporządzenia dotyczą sposobu ustalania obowiązującej linii zabudowy od strony drogi publicznej, co potwierdzają m.in. wyroki:

- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 31 października 2014 r. II SA/GI 718/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 6 sierpnia 2014 r. II SA/GI 218/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 29 grudnia 2014 r. II SA/Bd 1015/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2012 r. IV SA/Po 1116/11.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 29 listopada 2010 r., II SA/Kr 964/10, wskazał, iż ustalenie w decyzji linii zabudowy ma istotne znaczenie nie tylko pod kątem zbliżenia projektowanego budynku do pasa drogowego. Przepis art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, a więc także ustawą z 1985 r. o drogach publicznych. Artykuł 43 ustawy o drogach publicznych normuje kwestie zbliżenia obiektów budowlanych do pasa drogowego, przy czym z zawartych w niej regulacji wynika, że ustawodawca nie wprowadza żadnych wymogów w stosunku do dróg innych niż drogi publiczne (tj. autostrady, drogi ekspresowe, czy ogólnodostępne drogi - krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) w szczególności zaś co do dróg wewnętrznych. W takim zatem przypadku - podobnie jak w sytuacji, gdy linia zabudowy na działce sąsiedniej jest zgodna z przepisami odrębnymi określającymi zbliżenie obiektów budowlanych do pasa drogowego – o wyznaczeniu linii zabudowy decyduje wyłącznie wymóg dobrego sąsiedztwa przy zachowaniu ład przestrzennego.....

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 28 czerwca 2011 r., II SA/Bk 823/10, wskazał, iż wiodące dla ustalenia warunków zabudowy jest pojęcie ład przestrzennego i konieczność zachowania ciągłości urbanistycznej na analizowanym terenie, co wyklucza dowolność w określaniu tych warunków i czyni zasadnym ustalanie linii zabudowy również od strony drogi wewnętrznej.

Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren przylega do działki ewid. nr 18/4 obr. 217, przez którą ma się odbywać obsługa komunikacyjna przedmiotowej nieruchomości, a także odbywa się obsługa komunikacyjna działki ewid. nr 19/5 obr. 217, uznano, iż dla ustanowienia i zachowania ciągłości urbanistycznej w obrębie tych nieruchomości zasadnym będzie wyznaczenie linii zabudowy. Analiza wykazała, że zabudowa na dz. ewid. nr

19/5 położona jest w odległości zaledwie 4,5 m od granicy z drogą wewnętrzną. Z uwagi na niewielkie parametry drogi wewnętrznej oraz jej docelowe przeznaczenie do obsługi wnioskowanej i sąsiednich nieruchomości, wskazane byłoby większe odsunięcie linii zabudowy niż 4,5m.

Uznając wymóg minimalnej odległości lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, który wynosi 6 m, a także status drogi wewnętrznej, niższej rangą w stosunku do dróg publicznych, uznano, iż dla nieruchomości przylegającej do drogi wewnętrznej wystarczającym będzie **wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogą wewnętrzną (dz. o nr ewib. 18/4 obr. 217).**

Analiza wykazała również, iż południowy fragment wnioskowanej działki przylega do drogi gminnej – ulicy Składowej. Z analizy wynika, iż linia zabudowy budynków położonych wzdłuż granicy działek wchodzących w skład docelowego pasa drogowego ulicy Składowej jest nieregularna i tworzy uskok, przy czym w największej odległości od pasa drogowego znajduje się budynek usytuowany na działce ewid. nr 93/17 w obr. 217 (w odległości 21m). Odstąpiono jednak od nawiązywania się do linii zabudowy tego budynku, bowiem kształtująca ją boczna elewacja zajmuje tylko odcinek 6 m. Stanowiłoby to zatem marginalną wytyczną. Pozostałe budynki zlokalizowane wzdłuż docelowego pasa drogowego ulicy Składowej są położone znacznie bliżej ulicy, tj. w odległościach od 5,5m, poprzez 7m, 10,5m do 12m od granicy z docelowym pasem drogowym, przy czym najdłuższy dominujący przebieg linii znajduje się w odległości 7m.

W tej sytuacji rozważono skorzystanie z §4. 4. ww. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Mając na uwadze nieregularny układ linii zabudowy wzdłuż ulicy Składowej nawiązano się do dominującego jej przebiegu i **wyznaczono obowiązującą linię zabudowy w odległości 7 m od granicy z działką drogową – ulicą Składową.** Tak wyznaczona linia zabudowy zbliżona jest również do linii zabudowy budynku na sąsiedniej nieruchomości ozn. nr ewid. 24/8 obr. 217.

Obowiązujące linie zabudowy wkreślono na załączniku graficznym nr 1; przy czym pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu

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

Ustalono, że średnia wielkość powierzchni zabudowy w terenie analizowanym wynosi 26%.

Ustalenie średniego wskaźnika dla całego obszaru nie oznacza jednak, iż tak ustalony wskaźnik będzie bezwzględnie wiążący dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w zakresie wymienionego wskaźnika w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku.

Wymóg dotyczący ustalenia parametrów jest spełniony nie tylko wówczas, gdy przedmiotowe gabaryty zostaną wskazane expressis verbis, wystarczy również ich wskazanie pośrednie.

Wobec zróżnicowania zarówno wielkości wskaźników jak i powierzchni analizowanych działek, stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia ww. wskaźnika niż w oparciu o § 5.1. ww. rozporządzenia.

Skorzystano zatem z § 5.2 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W toku analizy ustalono, że wskaźniki zabudowy są zróżnicowane i wahają się od 1% (działka ewid. nr 85/24 w obrębie 217) do 41% (działka nr 24/14 w obrębie 217).

Inwestor podając maksymalną powierzchnię zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (serwisu blacharsko-lakierniczego) wskazał wartość 1537 m². Powierzchnia ta pokrywa się z powierzchnią zabudowy ujętą w decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych wydanej na wnioskowany teren. Łącznie z istniejącą powierzchnią zabudowy wartość zabudowy dla wnioskowanego terenu wyniesie maksymalnie 4010m² co stanowi wartość 26%. Biorąc pod uwagę fakt, iż wskaźnik ten jest równy wyliczonej średniej wielkości powierzchni zabudowy z całego obszaru analizowanego (26%), przyjęto wskaźnik **26% jako wartość maksymalną.**

W celu przyjęcia wartości minimalnej przeanalizowano wskaźniki powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym. Analiza wykazała, iż chcąc zachować pewną tolerancję zabudowy należy ustalić kolejny wskaźnik zabudowy, będący wartością mniejszą od średniej wielkości powierzchni zabudowy w terenie analizowanym. Ustalono, że kolejny wskaźnik występuje na działce nr ewid. 83/17 w obrębie 217 i wynosi 16%. Uznano, że ten wskaźnik zabudowy będzie wystarczający dla projektowanej inwestycji i dopuszczono **16% jako wartość minimalną.**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bydgoszczy, uchwalonego 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 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.

przyjęto:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: min. 16%, maks. 26%;
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%.

Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację 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.

d) Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu terenu):

Zgodnie z § 6.1. ww. rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

Ustalono, że średnia szerokość elewacji frontowej w granicach obszaru analizowanego wynosi 16 m, co z tolerancją do 20% daje zakres wartości min. 13 m, maks. 19 m.

Ustalenie średniej szerokości nie oznacza jednak, iż tak wyznaczona wielkość będzie bezwzględnie wiążąca dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku.

Skorzystano zatem z § 6.2 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W toku analizy ustalono, że szerokość elewacji frontowej wśród wszystkich budynków jest bardzo zróżnicowana i kształtuje się od 2,5 m (dz. nr ewid. 75/11 w obrębie 217) do 48 m (dz. nr ewid. 24/8 w obrębie 217).

Z uwagi na skrajnie różne cechy wśród całej analizowanej zabudowy, uznano, iż w celu ustalenia parametrów dla budynku o funkcji usługowej, bezzasadnym byłoby nawiązywanie się do innych budynków, ukształtowanych w sposób istotnie różny, np. budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, wieży ciśnieni.

Przeanalizowano zatem szerokości elewacji frontowych wśród zabudowy tożsamej z wnioskowaną, tj. zabudowy usługowej, handlowej i magazynowej.

Analiza wykazała, iż szerokości wśród tego typu zabudowy kształtują się od: 5m, poprzez 12m, 18m, 19m, 23m, 25m, 31,5m, 37m do 48m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wśród zabudowy usługowej, handlowej i magazynowej wynosi 21 m, co po zastosowaniu tolerancji 20% daje przedział 17 m – 25 m.

Inwestor wnioskuje o budowę budynku usługowego (serwisu blacharsko-lakierniczego) o szerokości elewacji frontowej min. 25 m, maks. 48 m. Wnioskowane szerokości nawiązują do istniejących wielkości, przez co inwestycja daje się pogodzić ze stanem istniejącym. Wobec powyższego, dopuszczono wnioskowaną wartość minimalną w nawiązaniu do szerokości stanowiącej dolną granicę średniej szerokości elewacji frontowej wśród zabudowy usługowej, handlowej i magazynowej i przyjęto: **25 m jako minimum**. Z kolei wnioskowaną wartość maksymalną przyjęto w nawiązaniu do maksymalnej szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym (budynek na działce nr ewid. 24/8 w obrębie 217) i dopuszczono: **48 m jako maksimum**.

przyjęto: szerokość elewacji frontowej: min. 25 m; maks. 48 m.

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

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

Z kolei zgodnie zaś z § 7.3 ww. rozporządzenia, jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się średnią wielkość występującą w obszarze analizowanym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym kształtuje się od 2,5 m (do okapu) do 23 m (do atyki), a zatem tworzy uskok. Wobec powyższego obliczono średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków, która wynosi 7 m.

Ustalenie średniej wysokości nie oznacza jednak, iż tak wyznaczona wielkość będzie bezwzględnie wiążąca dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku.

Wobec zróżnicowania wysokości analizowanej zabudowy, stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia tego parametru, niż w oparciu o § 7.1. i 7.3. ww. rozporządzenia.

Skorzystano zatem z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Z uwagi na rodzaj wnioskowanej inwestycji uznano, iż bezzasadnym byłoby nawiązywanie się do parametrów budynków odbiegających skrajnie od wnioskowanej zabudowy, tj. budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, wieży ciśnień.

W celu zachowania ładu przestrzennego poprzez dostosowanie parametrów nowej zabudowy do zabudowy położonej w obrębie ulicy Kamiennej przeanalizowano wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków handlowych, usługowych i magazynowych tam położonych.

Analiza wykazała, iż wśród zabudowy usługowej, handlowej i magazynowej eksponowanej od ulicy Kamiennej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej kształtują się od 4m, poprzez 4,5m, 10m do 15m do atyki, zaś średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wśród ww. budynków wynosi 7,5 m,

Mając na uwadze położenie wnioskowanej nieruchomości, uznano, iż nie będzie sprzecznym przyjęcie największej wysokości wśród zabudowy eksponowanej od ulicy Kamiennej, tj. **15 m do atyki jako wartości maksymalnej**.

Podkreślić należy, że wysokość ta dotyczy najbliższej zabudowy przy ul. Kamiennej 76.

Jednocześnie w celu nadania odpowiedniego charakteru dla tak położonej zabudowy, jako wartość minimalną przyjęto wyliczoną średnią wśród zabudowy usługowej, handlowej i magazynowej eksponowanej od ulicy Kamiennej, tj. **min.7,5 m**.

przyjęto: min. 7,5 m, maks. 15 m do atyki.

f) Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych):

Wyjaśnia się, że dla tzw. dachów płaskich, tj. o kącie nachylenia do 5° z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu, układu połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu nie określa się.

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

W toku analizy ustalono, iż budynki znajdujące się w obszarze analizowanym posiadają:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci: ca 12°;
- dach stożkowy o kącie nachylenia połaci ca 45°;
- dachy o **dominującym kącie** tzw. dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 5°;
- wysokości głównych kalenic od 2,5 m do 23 m,
- zróżnicowany układ kalenic głównych w stosunku do frontu terenu.

Odpowiednio do geometrii dachów występujących w terenie analizowanym, przyjęto:

- dach o kącie nachylenia połaci do 12°, dla którego z uwagi na niewielki kąt nachylenia połaci dachu - wysokości kalenicy głównej, układu połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu, nie określa się;

2) art. 61. ust.1. punkt 2

a) Dostęp do drogi publicznej

- dostęp do drogi publicznej - teren posiada dostęp do dróg publicznych tj. ul. Składowej i ul. Kamiennej poprzez działki drogowe o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217 na zasadach prawa współwłasności tego samego podmiotu;
- obsługa komunikacyjna – przez istniejący zjazd z ul. Kamiennej na działki drogowe o nr ewid. 18/4, 19/6 w obrębie 217 na zasadach prawa współwłasności tego samego podmiotu;
- wymagana ilość miejsc parkingowych - zgodnie z polityką parkingową określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r., należy zapewnić: **min. 2 miejsca postojowe / 100 m² projektowanej powierzchni użytkowej usług**;
- wszystkie miejsca postojowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego drogi publicznej.

3) art. 61. ust.1. punkt 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna

a) infrastruktura techniczna:

- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
- odprowadzenie ścieków – na warunkach odbiorcy medium;
- utylizacja ścieków pozostałych – na warunkach odbiorcy medium, po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na warunkach odbiorcy medium, po uprzednim

- podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
- dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
- dostęp do gazu i/lub źródła ciepła – na warunkach dostawcy medium;
- gospodarowanie 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 – (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 399),
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

4) art. 61. ust.1. punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako inne tereny zabudowane – Bi; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5) art. 61 ust. 1 pkt 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) art. 61 ust. 1 pkt 6

Decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej