

Sylwia Kasiorek

Od: Jarosław Wenderlich [jaroslaw.wenderlich@gmail.com]
Wysłano: 14 maja 2022 19:21
Do: Biuro Rady Miasta Urząd Miasta Bydgoszczy
Temat: Pismo mieszkańców
Załączniki: dokument1.pdf; dokument6.pdf; dokument7.pdf; dokument5.pdf; dokument3.pdf; dokument4.pdf; dokument2.pdf

Szanowna Pani
Monika Matowska
Przewodnicząca Rady Miasta Bydgoszczy

Na podstawie art.24 ust.3 ustawy o samorządzie gminnym przekazuję zgodnie z właściwością (do Prezydenta Bydgoszczy) skierowane pierwotnie do Biura Poselskiego pismo mieszkańców Bydgoszczy. Proszę o analizę i udzielenie odpowiedzi na poruszone kwestie.

Z poważaniem
Radny Jarosław Wenderlich

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY	
Rada Miasta Bydgoszczy	
wpływ dnia	16. 05. 2022
nr wpływu	l. dr. 3939
ilość załączników sztuk	Wenderlich

378.7,

Bydgoszcz, dnia 22 marca 2022r.

Stowarzyszenie Mieszkańców
Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy
Ul. Wczasowa 39
85-155 Bydgoszcz

Posel Ziemi Bydgoskiej
w Bydgoszczy

Znak sprawy: WAB.I.6730.191.2021.SJ

dotyczy: decyzji ustalającej warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową, na nieruchomości ozn. nr ew. 5/2, 6/3, 6/4, 6/5 położonej w Bydgoszczy przy ul. Wczasowej i Rynarzewskiej.

oraz

Znak sprawy: WAB.I.6730.137.2021.SJ

dotyczy: decyzji ustalającej warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/19 w obrębie 141 przy ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy

oraz

Znak sprawy: WAB.I.6730.201.2021.SJ

dotyczy: ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości ozn. nr ew. 90/6; 90/7; 90/8; 96/4; 96/8; 96/9; 96/10; 96/11; 96/16 w obrębie 142 położonej przy ul. Horodelskiej, ul. Wczasowej i ul. Pustej w Bydgoszczy

oraz

Znak sprawy: WAB.I.6730.277.2021.SJ

dotyczy: ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową, na nieruchomości ozn. nr ew. 2 obręb 141 położonej w Bydgoszczy przy ul. Wczasowej 35.

Zastrzeżenie

Działając, jako Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla w sprawach niniejszych składamy zastrzeżenie w stosunku do planów oraz wydanych warunków zabudowy do planowanych inwestycji z uwagi na naruszenie:

1. „Zasady dobrego sąsiedztwa”, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.)
2. 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. z 2003r., Nr 164, poz. 1588)
3. Postanowienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Bydgoszczy (Uchwała NL-1756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.).

Uzasadnienie

Wydane decyzje o warunkach zabudowy dla planowanych inwestycji całkowicie pomijają dotychczasową zabudowę terenu, co stanowi naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust.1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dziennik Ustaw z dnia 2018 r.poz. 1945.) Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także cech i parametrów urbanistycznych oraz architektonicznych dominujących w danym terenie – w tym wypadku w zabudowie jednorodzinnej osiedla.

Stan faktyczny:

- Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna występuje zdecydowanie na całym Osiedlu Bielice
- Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna występuje szcążkowo na ul. Horodelskiej – są to 3 bloki mieszkalne o gabarytach 20 m x 100 m x 12 m wprowadzone na osiedle decyzją Urzędu Miasta w 2020 roku wbrew opinii mieszkańców, co wpłynęło na zdecydowane zaburzenie wyglądu, cech i parametrów urbanistycznych i architektonicznych naszego osiedla i warunków życia mieszkańców.
- Funkcja projektowanej zabudowy wielomieszkaniowej nie stanowi kontynuacji zabudowy osiedla, ponieważ na osiedlu taka zabudowa wcześniej nie istniała chociażby w uwagi na strefę ochronną lotniska.
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przyjęto min. 16 % a max. 40 %. Według „zasad dobrego sąsiedztwa” średnia wielkość w obszarze analizowanym wynosi 16 % i tak też powinno pozostać.
- Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu została przyjęta na min. 30 %, a średnio w tym terenie jest to 60 % - tak też powinno pozostać chociażby ze względu na fakt, że teren objęty wnioskiem znajduje się w strefie G4 w rejonie lotniska.
- Szerokość elewacji frontowej w warunkach zabudowy przyjęto 12 m, max. 35 m, natomiast średnia osiedla to 12 m i powinno tak pozostać.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji od strony frontu działki przyjęto min. 7 m, a max. 11 m. Ze względu na strefę G4, bliskość lotniska – średnia w zabudowie jednorodzinnej to 7 m i taka powinna pozostać dla dobra przyszłych mieszkańców osiedla.
- Warunki ochrony środowiska i zdrowia na nieruchomości o nr. ew. 5/2, 6/3, 6/4 oraz 6/5 w obrębie 141 przy ulicy Wczasowej 27, 29 oraz ulicy Rynarzewskiej 2, do istniejącego rowu melioracyjnego prowadzącego wody do rzeki Brdy wprowadzone są wyloty systemu drenarskiego odwadniającego tereny przy ulicy Wczasowej do w/w rowu. Projektowany budynek głęboko usadowiony w gruncie zniszczy urządzenia melioracyjne, zburzy warunki wodne na tym obszarze i uniemożliwi odpływ wód opadowych, wysiękowych i źródłiskowych występujących na terenie zlewni rowu.
- W Prawie Wodnym zakazuje się zmieniania stanu wody w gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 234 ust. 1 ustawa z dnia 20 lipca 2017 Prawo Wodne, Dz. U. z 2021 r. poz. 624).
- Budowa zaprojektowanych budynków wielorodzinnych o wysokości 11-12 m w odległości 600 m od pasa startowego na lotnisku narazi przyszłych mieszkańców na hałas o natężeniu 150 decybeli, dniem i nocą startujących i lądujących samolotów. Dopuszczalna norma hałasu dla zdrowia ludności wynosi 50 decybeli.
- Na osiedlu nie ma zaplecza handlowego, usługowego, socjalnego, kulturalnego dla zabezpieczenia podstawowych potrzeb bytowych przyszłych mieszkańców.

Po analizie warunków zabudowy w gronie mieszkańców osiedla, doszliśmy do wniosku, że część wskaźników zabudowy jest niezgodna z wymogami Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oraz warunkami istniejącymi na osiedlu. Stronniczo dobrano warunki zabudowy dla wprowadzenia bloków wielorodzinnych o dużych gabarytach, zniszczy to charakter osiedla domów jednorodzinnych. Taka decyzja zabudowy spotkała się z kategorycznym sprzeciwem mieszkańców całego osiedla Bielice w Bydgoszczy.

Z poważaniem,
Stowarzyszenie Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy

PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY

WAB.I.6730.201.2021.SJ

Bydgoszcz, 2021.09.07

ZAWIADOMIENIE

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735, t.j. ze zm.), w związku z art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741, t.j. ze zm.) zawiadamia się o wszczęciu postępowania administracyjnego, z wniosku Moderator Wczasowa Sp. z o.o. Sp. Jawna, złożonego w dniu 5.08.2021r., uzupełnionego w dniu 3.09.2021r. w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego D z funkcją garażową w zespole budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości nr ew. 90/6, 90/7, 90/8, 96/4, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 98/16 w obrębie 142, położonej przy ul. Horodelskiej, ul. Wczasowej i ul. Pustej w Bydgoszczy.

Na podstawie art. 10 § 1 oraz art. 73 Kpa zawiadamia się strony niniejszego postępowania administracyjnego że można zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie oraz składać wnioski zastrzeżenia w przedmiocie sprawy. Z uwagi na ogłoszenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w drodze rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. poz. 490) informuje się, że z prawa wglądu w akta prowadzonej sprawy można skorzystać wyłącznie po wcześniejszym telefonicznym kontakcie z pracownikiem prowadzącym sprawę.

Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 40 Kpa pisma doręcza się stronie, a gdy strona działa przez przedstawiciela - temu przedstawicielowi. Jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. Pełnomocnikiem strony może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych. Jeżeli ustanowiono kilku pełnomocników, doręcza się pisma tylko jednemu pełnomocnikowi. Strona może wskazać takiego pełnomocnika.

W sprawie wszczętej na skutek podania złożonego przez dwie lub więcej stron pisma doręcza się wszystkim stronom, chyba że w podaniu wskazały jedną jako upoważnioną do odbioru pism.

Strona, która nie ma miejsca zamieszkania lub zwykłego pobytu albo siedziby w Rzeczypospolitej Polskiej lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w Rzeczypospolitej Polskiej i nie działa za pośrednictwem konsula Rzeczypospolitej Polskiej, jest obowiązana wskazać w Rzeczypospolitej Polskiej pełnomocnika do doręczeń, chyba że doręczenie następuje za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń przeznaczone dla tej strony pisma pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.

Stosownie do treści art. 35 § 3 Kpa załatwienie sprawy szczególnie skomplikowanej, do której zalicza się przedmiotowe postępowanie, powinno nastąpić nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wszczęcia. Zgodnie z treścią art. 35 § 5 Kpa do powyższego okresu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

Ponadto zgodnie z art. 41 Kpa. w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu. W razie zaniebdania powyższego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.

Z uwagi na fakt, iż w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, stosownie do treści art. 49a Kpa informuje się, iż o dalszych czynnościach podejmowanych w toku postępowania oraz o decyzji kończącej postępowanie w sprawie, organ będzie zawiadamiał w formie obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (zakładka Wydziału Urzędu Miasta => Wydział Administracji Budowlanej => Obwieszczenia) oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Dodatkowo informuje się, iż istnieje możliwość złożenia odpowiedzi na pismo wszczynające postępowanie i wyjaśnień na piśmie.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.).

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Prezydent Miasta Bydgoszczy z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Jeznickiej 1.
2. W sprawach związanych z ochroną swoich danych osobowych może Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych za pomocą e-mail: lod@um.bydgoszcz.pl lub pisemnie na adres: Urząd Miasta Bydgoszczy, Inspektor Ochrony Danych, ul. Jeznicka 1, 85 – 102 Bydgoszcz.
3. Administrator danych przetwarza Państwa dane osobowe na podstawie: i) obowiązujących przepisów prawa, tj. w zakresie spraw prowadzonych w Wydziale Administracji Budowlanej – następujących ustaw: Kodeks postępowania administracyjnego, Prawo budowlane, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o własności lokali oraz o działalności użytku publicznego i o wolontariacie, a także na podstawie ii) zawartych umów lub iii) udzielonej zgody.
4. Państwa dane osobowe są przetwarzane w celu:
 - a) wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Urzędzie Miasta Bydgoszczy,
 - b) wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi,
 - c) realizacji umów zawieranych przez Miasto Bydgoszcz,
 - d) w pozostałych przypadkach Państwa dane osobowe przetwarzane są wyłącznie na podstawie wcześniej udzielonej zgody w zakresie i celu określonym w treści zgody.
5. Podstawę prawną przetwarzania danych osobowych stanowi art. 6 ust. 1 lit. a), b), c) oraz e) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1).
6. W przypadku przetwarzania danych osobowych, gdy jest to niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze – podanie danych osobowych jest wymagane na podstawie przepisów prawa.
7. W przypadku przetwarzania danych osobowych na podstawie zgody osoby, której dane dotyczą, podanie danych osobowych administratorowi ma charakter dobrowolny, natomiast w pozostałych przypadkach – niepodanie danych osobowych wymaganych na podstawie przepisów prawa będzie skutkowało brakiem możliwości wszczęcia postępowania w sprawie lub wydaniem decyzji o odmowie załatwienia wnioskowanej sprawy.
8. W związku z przetwarzaniem danych w celach o których mowa w pkt 4 odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z Miastem Bydgoszcz przetwarzają dane osobowe, dla których administratorem jest Prezydent Miasta Bydgoszczy lub posiadają uprawnienia do udostępnienia im tych danych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
9. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 4, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymagany przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, tj. w szczególności ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy. Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, dokumentacja dotycząca ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu posiada kategorię archiwalną A i jest przechowywana wieczysto. Do tej samej kategorii zaliczane są zaświadczenia o samodzielności lokali. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, dokumentacja stanowiąca materiały *archiwalne* jest przekazywana niezwłocznie po upływie 25 lat od jej wytworzenia do właściwego archiwum państwowego, o ile organ lub jednostka organizacyjna nie przekazała wcześniej materiałów *archiwalnych* do archiwum państwowego. Dokumentacja inna niż: *archiwalna* (zwaną „dokumentacją niearchiwalną”) może być brakowana po upływie okresu jej przechowywania oraz po uznaniu przez organ lub jednostkę organizacyjną, że utraciła dla nich znaczenie, w tym wartość dowodową. Minimalny okres przechowywania dokumentacji niearchiwalnej wynosi dla poszczególnych spraw:
 - wydawanie wypisów, wrysów, zaświadczeń itp. w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego – 5 lat;
 - dokumentacja dotycząca zgłoszenia zamiaru przystąpienia do wykonywania robót budowlanych, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – 5 lat;
 - rozbiórka obiektów budowlanych – 10 lat;
 - pozwolenia na budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części – 10 lat (po upływie tego okresu dokumenty dodatkowo poddawane są ekspertyzie archiwalnej);Wskazuje się, iż zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej przechowuje zatwierdzone projekty *budowlane*, projekty *budowlane* załączone do zgłoszenia. W stosunku do którego organ nie wniósł sprzeciwu, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę lub tym zgłoszeniem, co najmniej przez okres istnienia obiektu *budowlanego*. *Powwyższy okres 10 lat liczy się zatem od daty kiedy obiekt budowlany przestał istnieć.*
- oferty z własnej inicjatywy organizacji pożytku publicznego na realizację zadań z zakresu tej działalności (dotyczy programu Inicjatywy Lokalnych 25/75) 3 lat (po upływie tego okresu dokumenty dodatkowo poddawane są ekspertyzie archiwalnej).
10. W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych przysługują Państwu następujące uprawnienia:
 - a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych,
 - b) prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych – w przypadku, gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne,
 - c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. prawo do bycia zapomnianym), w przypadku, gdy:
 - dane nie są już niezbędne do celów, dla których były zebrane lub w inny sposób przetwarzane,
 - osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych,
 - osoba, której dane dotyczą wycofała zgodę na przetwarzanie danych osobowych, która jest podstawą przetwarzania danych i nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania danych,
 - dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z prawem,
 - dane osobowe muszą być usunięte w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisów prawa;
 - d) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych – w przypadku, gdy:
 - osoba, której dane dotyczą kwestionuje prawidłowość danych osobowych,
 - przetwarzanie danych jest niezgodne z prawem, a osoba, której dane dotyczą, sprzeciwia się usunięciu danych, żądając w zamian ich ograniczenia,
 - administrator nie potrzebuje już danych dla swoich celów, ale osoba, której dane dotyczą, potrzebuje ich do: ustalenia, obrony lub dochodzenia roszczeń,
 - osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych, do czasu ustalenia czy prawnie uzasadnione podstawy po stronie administratora są nadrzędne wobec podstawy sprzeciwu;
 - e) prawo do przenoszenia danych – w przypadku, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:
 - przetwarzanie danych odbywa się na podstawie umowy zawartej z osobą, której dane dotyczą lub na podstawie zgody wyrażonej przez tą osobę,
 - przetwarzanie odbywa się w sposób zautomatyzowany;
 - f) prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych – w przypadku, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:
 - zaistnieją przyczyny związane z Państwa szczególną sytuacją, w przypadku przetwarzania danych na podstawie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej przez administratora,
 - przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów, realizowanych przez administratora lub przez osobę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów, mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych, w szczególności gdy osoba, której dane dotyczą jest dzieckiem.
11. W przypadku, gdy dane osobowe są przetwarzane przez administratora jako organ administracji architektoniczno – budowlanej, w toku realizacji zadań określonych w ustawie – Prawo budowlane, osoba, której dane dotyczą ma prawo uzyskania informacji o ich źródle, jeżeli dane te nie zostały zebrane od niej samej, jednakże wyłącznie w zakresie, w jakim nie ma to wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.
12. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody osoby na przetwarzanie danych osobowych, przysługuje Państwu prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie. Cofnięcie to nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, z obowiązującym prawem.
13. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Urzędzie Miasta Bydgoszczy Państwa danych osobowych, przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
14. Państwa dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą podlegać profilowaniu.

POSTANOWIENIE

na podstawie art. 36 § 1 i § 2 w zw. z art. 123 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 235), w związku z wszczęciem postępowania w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości ozn. nr ew. 2 obręb 141 położonej ul. Wczasowej 35 w Bydgoszczy, na wniosek Home 4 Sp. z o.o., złożonu w dniu 28.10.2021r.

postanawia się:

1. zawiadomić, że przedmiotowej sprawy nie można załatwić w terminach wskazanych w przepisie art. 35 K.p.a., z uwagi na:
 - a. konieczność dokonania uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy z organami wskazanymi w przepisie art. 53 ust. 4 pkt 6, 13 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741),
 - b. obowiązek przeprowadzenia niezbędnych prac analitycznych, poprzedzających sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy;
 - c. obowiązek zapewnienia stronom czynnego udziału w przedmiotowym postępowaniu;
2. wskazać nowy termin załatwienia sprawy – do dnia 28 kwietnia 2022r.

UZASADNIENIE

Zgodnie z treścią przepisu art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu ze specjalistycznymi organami, do kompetencji których należą szczegółowe zagadnienia z zakresu prawa publicznego, w celu zapewnienia zgodności zamierzenia inwestycyjnego z państwowym porządkiem prawnym. Zakres uzgodnienia decyzji zależy od położenia terenu, który stanowi przedmiot analizy pod względem warunków i zasad zagospodarowania, natomiast ww. organy wymienione zostały w przepisie art. 53 ust. 4 oraz innych przepisach odrębnych.

W przedmiotowej sprawie, konieczne jest dokonanie uzgodnienia decyzji, w trybie przepisu art. 106 K.p.a. (z tym zastrzeżeniem, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi, natomiast w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane), z:

- właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych z uwagi na fakt, iż nieruchomość objęta wnioskiem stanowi grunty rolne i położona jest bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnych;
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, z uwagi na fakt, iż nieruchomość objęta wnioskiem położona jest na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody i powierzchnie ograniczające zabudowę;

Nie bez znaczenia dla kwestii objętej niniejszym postanowieniem jest także fakt, iż przedmiotem postępowania uzgodnieniowego jest projekt decyzji o warunkach zabudowy, w takim jego ostatecznym kształcie, jaki organ zamierza wprowadzić do porządku prawnego jako wiążące rozstrzygnięcie. W związku z tym, wystąpienie o stosowne uzgodnienia musi być poprzedzone przygotowaniem kompletnego projektu rozstrzygnięcia (decyzji o warunkach zabudowy wraz z wynikami analizy oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierających części tekstową i graficzną), spełniającego wymogi określone przepisami prawa – m.in. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. 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), w tym wyznaczeniem obszaru analizowanego i przeprowadzeniem na nim ww. analizy.

Ponadto, zgodnie z treścią przepisu art. 10 K.p.a., organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, co wiąże się w szczególności z koniecznością zapewnienia stronom postępowania odpowiedniego terminu na zapoznanie się z materiałem dowodowym oraz złożenie ewentualnych uwag w sprawie.

Mając na uwadze powyższe, należało postanowić jak na wstępie.

POUCZENIE

1. *Na niniejsze postanowienie zażalenie nie przysługuje.*
2. *Stronie służy prawo do wniesienia ponaglenia, jeżeli:*
 - 1) *nie załatwiono sprawy w terminie określonym w art. 35 K.p.a. lub przepisach szczególnych ani w terminie wskazanym zgodnie z art. 36 § 1 K.p.a. (bezczynność),*
 - 2) *postępowanie jest prowadzone dłużej niż jest to niezbędne do załatwienia sprawy (przewlekłość).*
3. *Ponaglenie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bydgoszczy. Ponaglenie musi zawierać uzasadnienie (art. 37 § 1-3 K.p.a.).*

z up. PREZYDENTA MIASTA


Iwona Janikowska – Grochowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Administracji Budowlanej

I. Wnioskodawca:

1. Home 4 Sp. z o.o.
s/s

II. Strony:

2. p. Dariusz Gogolin
3. p. Joanna Gogolin
4. p. Daniel Rybak
5. p. Leszek Rybak
6. Nove 9 Sp. z o.o.

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.) w zakresie spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.)

I. Wyniki analizy 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 wypisów z „Rejestru gruntów” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM w Bydgoszczy.

III. Stan faktyczny
Według art. 61 ust.1 punkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- funkcja mieszkalna jednorodzinna wzdłuż ulic: Bocheńskiego, Stefańskiego, Rynarzewskiej, Horodelskiej;
- funkcja mieszkalna wielorodzinna np. ul. Brzozowa 4, 8, 8c, 9, 11, 15; ul. Horodelska 20, Prosta 1, Horodelska dz. nr ew. 96/4, 96/6 obręb 142;
- 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):
 - o biurowa np. ul. Wczasowa 35 (pracownie projektowa APM – BIN, Przedsiębiorstwo Budowlane Ekor);
 - o usługowa np. ul. Brzozowa 5 (warsztat samochodowy Dakar);
 - o zakresu oświaty np. ul. Brzozowa 48 (Szkoła Jazdy Hana);
 - o gastronomiczna np. ul. Brzozowa 28a (Pizzeria Amici);
 - o sakralna np. Al. Jana Pawła II 117 (kościół p.w. Ducha Świętego);
- funkcja handlowa np. Brzozowa 28a (sklep odzieżowy, sklep rowerowy);
- funkcja składowa np. ul. Prosta 12;
- funkcja produkcyjna np. ul. Wczasowa 1 (Bydgoskie Zakłady Maszyn Gastronomicznych Ma – Ga)
- funkcja garażowa i gospodarcza towarzysząca w/w zabudowie.

Funkcja projektowanej inwestycji stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

a) Linia zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 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), obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Analiza wykazała, że wzdłuż ul. Przyłęckiej brak jest regularnej zabudowy, pozwalającej wyznaczyć linię zabudowy. Ustalono bowiem, że jedyny występujący tam budynek, położony na dz. nr ew. 31, choć znajduje się u zbiegu ulic: Rynarzewskiej i Przyłęckiej, to jednak jego położenie wskazuje na powiązanie tylko z ulicą Rynarzewską. W takiej sytuacji nie jest zasadne nawiązywanie się do tej zabudowy, celem wyznaczenia linii od ul. Przyłęckiej. 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.

Przeanalizowano zatem zabudowę położoną wzdłuż ulic, które, podobnie jak ul. Przyłęcka, znajdują się w układzie prostopadłym w stosunku do ul. Rynarzewskiej. Ustalono, że wzdłuż ul. Ziemskiej dominuje linia w odległości ca 6,5 m, co w stosunku od osi pasa drogowego tej ulicy daje odległość ca 10,5m. Zaznaczyć tu bowiem należy, że szerokość ul. Ziemskiej wynosi 8m.

Podobną zależność odnotowano na nieruchomościach położonych przy ul. Wczasowej 31, 31a, 35, które również położone są wzdłuż drogi o szerokości 8m.

Stosując tą samą zasadę wzdłuż ul. Przyłęckiej, której szerokość wynosi 12m (6m od osi pasa), wynikowo ustalono, że linia zabudowy powinna się znajdować w odległości 4,5m od granicy pasa drogowego.

Wobec powyższego wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od ul. Przyłęckiej w odległości 4,5m od granicy z działką drogową.

Zaznaczyć należy, że tak wyznaczona linia spełni wymóg zawarty w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 470), w myśl którego na terenie zabudowanym przy drogach gminnych, obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Uwzględniając bowiem obecną szerokość ul. Przyłęckiej tj. 12m, która umożliwia realizację obustronnych chodników o szerokości 1,5m, a tym samym jezdni o szerokości 9m, można stwierdzić, że wyznaczona obecnie linia zabudowy, oddalona o 4,5m od granicy drogi, zapewni, łącznie z przewidywanym chodnikiem, odległość 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć 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 działki albo terenu:

Zgodnie z § 5 ust. 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.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi 21%.

W trakcie analizy odnotowano znaczne zróżnicowanie wskaźników od 1% (np. dz. nr 158/2 w obrębie 196 przy ul. Horodelskiej) do 79% (np. zespół zabudowy handlowo – usługowej przy ul. Brzozowej). Ustalono również, że wielkość wskaźnika zabudowy kształtuje się nieco inaczej w poszczególnych kwartałach urbanistycznych, znajdujących się w obszarze analizowanym. Nie bez znaczenia dla wielkości wskaźnika jest też rodzaj zabudowy.

Wobec takiej różnorodności uznano, iż średnia wartość wskaźnika zabudowy nie powinna stanowić jedynej wytycznej dla kształtowania przyszłej zabudowy. Rozważono zatem możliwość skorzystania z poniższego przepisu.

W myśl § 5 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy

Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 28 listopada 2012 r., II SA/Gd 407/12, konieczne jest, po ustaleniu granic obszaru analizowanego, ustalenie średniego wskaźnika dla całego obszaru, co jednak nie oznacza, 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 (...).

Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 grudnia 2008 r. II OSK 1603/07, który stanowi, iż wymóg dotyczący ustalenia parametrów jest spełniony nie tylko wówczas, gdy przedmiotowe gabaryty zostaną wskazane expressis verbis, wystarczy również ich wskazanie pośrednie.

Odnosząc się do wnioskowanej zabudowy, która dotyczy funkcji mieszkalnej, uznano za zasadne nawiązanie się przede wszystkim do tego typu zabudowy. Wskaźniki dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej zawierają się w przedziale od 4% (zabudowa przy ul. Stefańskiego 4) do 72% (ul. Horodelska 70), zaś dla zabudowy wielorodzinnej wynoszą od 12% (Brzozowa 29) do 40% (ul. Brzozowa 21).

Analizując z kolei wskaźniki nieruchomości położonych w najbliższym sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego tj. w obrębie kwartału ograniczonego terenem lotniska oraz ulicami: Wczasowa, Ziemska i Al. Jana Pawła II, ustalono, że wynoszą one od 4% do 50%.

Średnia wartość wskaźnika dla w/w kwartału wynosi 16%. W stosunku do wyliczonego wcześniej średniego wskaźnika dla całego terenu analizowanego (21%) jest to wartość mniejsza, a zatem można ją przyjąć jako minimum. Dla terenu objętego wnioskiem wskaźnik 16% ukształtuje powierzchnię zabudowy ca 1930m².

Ustalono również, że największy wskaźnik w tym terenie, wynoszący 50%, występuje tylko na jednej nieruchomości, która istotnie odbiega wielkością od pozostałych działek. Kolejna największa wartość wskaźnika w tym terenie tj. 40% (ul. Ziemska 24a), występuje na działce znajdującej się w niedalekim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem i jest równa największej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy wielorodzinnej w terenie analizowanym (ul. Brzozowa 21). Dla terenu objętego wnioskiem, 40% ukształtuje maksymalną powierzchnię zabudowy 4820m².

Uwzględniając rodzaj planowanego przedsięwzięcia, powyższe wartości uznano za racjonalne, a zatem przyjęto:

- średnią wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu dla kwartału ograniczonego terenem lotniska oraz ulicami: Wczasowa, Ziemska i Al. Jana Pawła II, tj: 16% jako wartość minimalną, a
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w nawiązaniu do zabudowy mieszkalnej położonej przy ul. Ziemskiej 24a i ul. Brzozowej 21, tj. 40% dopuszczono jako wartość maksymalną.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., teren objęty wnioskiem znajduje się w strefie aktywności gospodarczej G4, obejmującej obszar lotniska, Bielice, Biedaszkowo, część Błonia i Glinek.

W ww. strefie nie wyznaczono wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej. Ustalono jedynie powierzchnię biologicznie czynną dla terenów produkcyjno – składowych (min. 10%) oraz dla terenów produkcyjno – składowych na obszarach z zielenią towarzyszącą (min. 15%).

W związku z powyższym przeanalizowano zapisy studium do strefy sąsiedniej - M7, obejmującej wschodnią część Glinek od ul. Cmentarnej oraz Wyżyny i Kapuściska, znajdującej się w podobnym oddaleniu od centrum, zabudowanej głównie budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi. W myśl w/w ustaleń studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji należy zapewnić min. 35% powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu jednak na położenie terenu objętego wnioskiem w strefie G4, dla której wyznaczono tylko minimalne wielkości wynoszące: 10% i 15%, zmniejszono nieznacznie wartość 35%, wskazaną dla zabudowy mieszkaniowej strefy M7 i przyjęto wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

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.

c) Szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działek, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją 20%.

Średnia szerokość elewacji frontowej w terenie analizowanym wynosi 12,5 m, co z tolerancją 20% daje przedział od 9,5m do 14,5m.

W trakcie analizy ustalono, że na ukształtowanie średniej wartości dominujący wpływ miały zabudowania garażowe i gospodarcze pełniące funkcję pomocniczą dla podstawowej funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej, które stanowią ok. 40% budynków poddanych analizie. Parametry tych budynków, z uwagi na ich substandardowy charakter, nie powinny stanowić wytycznej dla kształtowania przyszłej zabudowy. Mając powyższe na uwadze, odstąpiono od przyjęcia średniej wartości elewacji frontowej i skorzystano z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Biorąc pod uwagę, że planowana zabudowa o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej położona będzie wśród dominującej zabudowy jednorodzinnej, przeanalizowano szerokości elewacji frontowych budynków jednorodzinnych położonych w najbliższym sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego, który wpisuje się w kwartał ograniczony terenem lotniska oraz ulicami: Wczasową, Ziemską i Al. Jana Pawła II. Ustalono, że szerokości budynków mieszkalnych w tym obszarze zawierają się w granicach od 5m do 35m, natomiast średnia szerokość elewacji frontowej w ww. kwartale wynosi 11,5m.

Uwzględniając rodzaj planowanego zamierzenia oraz jego położenie wśród dominującej zabudowy jednorodzinnej, przyjęto średnią szerokość elewacji frontowej w kwartale, w którym położony jest teren objęty wnioskiem tj. 11,5m jako wartość minimalną.

Zgodnie z treścią wniosku, inwestor planuje szerokość elewacji frontowej do 29m.

Wobec występowania w najbliższym sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego budynków o szerokości elewacji do 35m a także ze względu na szerokość przedmiotowego terenu, umożliwiającą realizację wnioskowanej zabudowy, dopuszczono wnioskowaną szerokość tj. 29m jako wartość maksymalną.

Dla wnioskowanych budynków wielorodzinnych przyjęto: min. 11,5m, max 29m.

d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

Zgodnie z § 7 ust. 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), 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 przeprowadzonej analizy wynika, że wysokości w obszarze analizowanym tworzą uskok, a zatem w oparciu o § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia wyliczono średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej. Średnia wysokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 5,5 m.

Ustalono, że ok. 40% budynków poddanych analizie, stanowi zabudowa garażowa i gospodarcza o wysokości elewacji frontowej w graniach od 2,5m do 3m, najczęściej stanowiąca zabudowę pomocniczą dla podstawowej funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej. Parametry tych budynków nie powinny stanowić zatem wytycznej dla kształtowania przyszłej zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, odstąpiono od przyjęcia średniej wartości wysokości elewacji frontowej i skorzystano z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

W trakcie analizy ustalono, że w terenie analizowanym dominuje zabudowa jednorodzinna. Wysokości elewacji frontowych dla tej zabudowy wynoszą od 3m (np. zabudowa przy ul. Horodelskiej 70) do 9m w attyce/kalenicy (np. budynek przy ul. Horodelskiej 37), ale najczęściej występują budynki dwukondygnacyjne o wysokości elewacji frontowej 7m do okapu, gzymsu lub attyki.

Odnosząc się do planowanej zabudowy wielorodzinnej, która położona będzie na terenie z dominującą zabudową jednorodziną, przyjęto najczęściej występującą wysokość elewacji frontowej wśród tej zabudowy tj. **7m do okapu/gzymsu/attyki jako wartość minimalną.**

Ustalono ponadto, że w terenie analizowanym znajdują się tereny w podobnym układzie urbanistycznym co planowana zabudowa tj. zabudowane budynkami wielorodzinnymi trzykondygnacyjnymi sąsiadującymi bezpośrednio z zabudową jednorodziną, najczęściej dwukondygnacyjną. Wysokość tak zlokalizowanych budynków wielorodzinnych wynosi 11 m w attyce (ul. Prosta 1 i ul. Horodelska dz. nr ew. 96/4 i 96/6). W kontekście dominującej dwukondygnacyjnej zabudowy, spójny charakter pozwolą zapewnić zabudowania o wysokości nieprzekraczającej 3 kondygnacji. Odpowiada to wysokościami wahającym się standardowo od 10m do 11m.

W świetle istniejącego ukształtowania zabudowy zlokalizowanej przy ul. Prostej 1 i Horodelskiej na dz. nr ew. 96/4 i 96/6, uznano, że ewentualne ukształtowanie przyszłej zabudowy o **maksymalnej wysokości 11m** w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o dominującej wysokości 7m, nie zakłóci ładu przestrzennego.

Wobec powyższego, dla budynków wielorodzinnych **przyjęto do okapu/gzymsu lub attyki:**

- 7m jako wartość minimalną, w nawiązaniu do najczęściej występujących wysokości elewacji wśród zabudowy jednorodzinnej;
- 11m jako wartość maksymalną, zapewniającą harmonijny charakter zabudowań.

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

Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki z dachami o zróżnicowanym układzie połaci oraz kącie nachylenia (ca: 10°, 15°, 20°, 25°, 30°, 35°, 40°, 45°, oraz 50°), zróżnicowanej wysokości kalenicy (od 5m do 17m) i kierunku kalenicy głównej. Zaznaczyć jednak należy, że wartość 17m dotyczy największej wysokości kalenicy zabudowań sakralnych należących do Zgromadzenia Ducha Świętego, które stanowią wyjątek na tle pozostałej zabudowy, z uwagi na szczególną architekturę, wynikającą z pełnionej funkcji. Pozostałe wysokości kalenic głównych, z pominięciem tzw. dachów płaskich, wynoszą od 5m do 12m.

Wiodące geometrie dotyczą kątów: do 5° i w przedziale 25°- 45°.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz uprzednio wyznaczoną wysokość elewacji frontowej w granicach od 7m do 11m, ustalono że dla tzw. dachów stromych racjonalnie będzie przyjąć 9m jako minimalną wysokość kalenicy. Z kolei odpowiednio do najwyższej wysokości kalenicy wśród budynków o kątach w przedziale 25°- 45° przyjęto 12m jako wartość maksymalną.

Biorąc pod uwagę uprzednio wyznaczoną wysokość elewacji frontowych, a także wiodące geometrie dachów **przyjęto alternatywnie:**

- dach o kącie nachylenia połaci do 5°, dla którego układu połaci dachu, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki nie określa się z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu,
- dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 25°- 45°, kalenica główna o dowolnym kierunku w stosunku do frontu działki, wysokość kalenicy głównej min. 9 m, max 12 m.

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

a) Dostęp do drogi publicznej:

- teren posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Przyłęckiej;
- obsługa komunikacyjna od strony ul. Przyłęckiej w uzgodnieniu z ZDMiKP;

- ilość miejsc parkingowych: w granicach terenu objętego wnioskiem należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1376) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.450);

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

a) Istniejące lub projektowane uzbrojenie teren - w terenie (ul. Przyłęcka) istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna.

- zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci;
- zaopatrzenie w energię ciepłą/gaz - na warunkach gestora sieci;
- zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków – na warunkach gestora sieci.;
- gospodarka odpadami stałymi – 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 t.j. 2020 r., poz. 1439).

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

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako grunty orne 'RIVa', 'RIVb' i 'RV', teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

z up. PREZYDENTA MIASTA



Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.) w zakresie spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.)

- I. Wyniki analizy 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 wypisów z „Rejestru gruntów” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM w Bydgoszczy i kopii aktu notarialnego repertorium A nr 10976/2020 z dnia 7.10.2020r. oraz repertorium 13500/2020 z dnia 7.12.2020r.
- 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 mieszkalna jednorodzinna np. ul. Wczasowa 31, 31a, 33, 37, 39; ul. Rynarzewska 2a, 3, 5, 7, 11, 13;
 - funkcja mieszkalna wielorodzinna np. ul. Horodelska (dz. nr ew. 96/4, 96/8 w obrębie 142);
 - 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):
 - biurowa np. ul. Wczasowa 35 (pracownie projektowa APM – BIN, Przedsiębiorstwo Budowlane Ekor);
 - usługowa np. ul. Wczasowa 10 (Showroom Wczasowa 10 Izabela Gajewska);
 - funkcja składowa np. ul. Ziemska 6;
 - funkcja produkcyjna np. ul. Wczasowa 1 (Bydgoskie Zakłady Maszyn Gastronomicznych Ma – Ga);
 - funkcja garażowa i gospodarcza towarzysząca w/w zabudowie.

Funkcja projektowanej inwestycji stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym np. na działce nr 96/4, funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.

b) Linia zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 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), obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Analiza wykazała, że linia istniejącej zabudowy, zarówno od ul. Wczasowej jak i ul. Rynarzewskiej tworzy uskok.

W myśl § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia, jeżeli zabudowa na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje w większej odległości od pasa drogowego.

W największej odległości od pasa drogowego ulicy Wczasowej, tj. w odległości 46m, znajduje się budynek zlokalizowany przy ul. Wczasowej 29, zaś od ulicy Rynarzewskiej - w odległości 19m znajduje się budynek mieszkalny położony przy ul. Rynarzewskiej 4.

Odstąpiono jednak od wyznaczenia linii zabudowy, będącej kontynuacją linii najdalej położonych budynków, bowiem tak wyznaczone linie bezzasadnie ograniczyłyby możliwość racjonalnego zagospodarowania wnioskowanego terenu w stosunku do większości istniejącej zabudowy, bardziej zbliżonej do pasa drogowego.

Wobec powyższego skorzystano z możliwości jaką daje z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Analiza wykazała, że budynki położone wzdłuż południowej strony ul. Wczasowej położone są w różnych odległościach od pasa drogowego, jednakże najczęściej linia ich zabudowy oscyluje wokół 6m (np. ul. Wczasowa 3, 31, 31a) od granicy z działką drogową.

Biorąc pod uwagę powyższe, obowiązująca linia zabudowy od ul. Wczasowej wyznaczono jako przedłużenie linii zabudowy budynków położonych przy ul. Wczasowej 3, 31 i 31a. W odniesieniu do terenu objętego wnioskiem, linia ta znajduje się w odległości 6 m od północnej granicy dz. 5/2, a dalej w odległości ca 2 m od północnej granicy działek nr: 6/3 i 6/4.

Analizując z kolei zabudowę zlokalizowaną po zachodniej stronie ul. Rynarzewskiej ustalono, że budynki znajdują się w bardzo różnych odległościach od pasa drogowego i nie jest możliwe ustalenie wyróżniającej się linii zabudowy. Wobec takiej różnorodności przeanalizowano położenie budynków zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem. Ustalono, że budynek zlokalizowany przy ul. Rynarzewskiej 2a usytuowany

jest w odległości 8m od pasa drogowego, z kolei zabudowa położona na dz. nr ew. 6/2, oddalona jest na odległość 4m od granicy z działką drogową. Znaczyć jednak należy, że zabudowa położona na dz. 6/2 stanowi obiekt infrastruktury technicznej, więc jej położenie nie powinno stanowić jedyne wyznacznika dla nowej zabudowy.

Wobec takiego ukształtowania sąsiedniej zabudowy, na wnioskowanym terenie wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, będącą przedłużeniem linii budynku położonego przy ul. Rynarzewskiej 2a, co oznacza odległość 4 m od wschodniej granicy działek nr: 6/4 i 6/5.

Zaznaczyć należy, że wyznaczone linie zarówno od ul. Wczasowej jak i ul. Rynarzewskiej spełnią wymóg zawarty w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1376), w myśl którego na terenie zabudowanym przy drogach gminnych, obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć 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).

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

Zgodnie z § 5 ust. 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.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi 18%.

W trakcie analizy odnotowano znaczne zróżnicowanie wskaźników od 2% (ul. Pusta 23) do 53% (ul. Prosta 12). Ustalono również, że wielkość wskaźnika zabudowy kształtuje się nieco inaczej w poszczególnych kwartałach urbanistycznych, znajdujących się w obszarze analizowanym. Nie bez znaczenia dla wielkości wskaźnika jest też rodzaj zabudowy.

Wobec takiej różnorodności uznano, iż średnia wartość wskaźnika zabudowy nie powinna stanowić jedynej wytycznej dla kształtowania przyszłej zabudowy. Rozważono zatem możliwość skorzystania z poniższego przepisu.

W myśl § 5 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 28 listopada 2012 r., II SA/Gd 407/12, konieczne jest, po ustaleniu granic obszaru analizowanego, ustalenie średniego wskaźnika dla całego obszaru, co jednak nie oznacza, 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 (...). Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 grudnia 2008 r. II OSK 1603/07, który stanowi, iż wymóg dotyczący ustalenia parametrów jest spełniony nie tylko wówczas, gdy przedmiotowe gabaryty zostaną wskazane *expressis verbis*, wystarczy również ich wskazanie pośrednie.

Odnosząc się do wnioskowanej zabudowy, która dotyczy funkcji mieszkalnej, uznano za zasadne nawiązanie się przede wszystkim do tego typu zabudowy. Wskaźniki dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej zawierają się w przedziale od 4% (zabudowa przy ul. Wczasowa 37) do 50% (ul. Rynarzewska 15), zaś dla zabudowy wielorodzinnej wynosi 15% (ul. Horodelska dz. nr ew. 96/4, 96/8, 96/10, 96/9, 96/11).

Analizując z kolei wskaźniki nieruchomości położonych w najbliższym sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego tj. w obrębie kwartału ograniczonego terenem lotniska oraz ulicami: Wczasowa, Ziemska i Al. Jana Pawła II, ustalono, że wynoszą one od 4% do 50%. Średnia wartość wskaźnika dla w/w kwartału wynosi 16%. W stosunku do wyliczonego wcześniej średniego wskaźnika dla całego terenu analizowanego (18%) jest to wartość mniejsza, a zatem można ją przyjąć jako minimum. Dla terenu objętego wnioskiem wskaźnik 16% ukształtuje powierzchnię zabudowy ca 518m².

Ustalono również, że największy wskaźnik w tym terenie, wynoszący 50%, występuje tylko na jednej nieruchomości, która istotnie odbiega wielkością od pozostałych działek. Kolejna największa wartość wskaźnika w tym terenie wynosi 40% (ul. Ziemska 24a). Dla terenu objętego wnioskiem, 40% ukształtuje maksymalną powierzchnię zabudowy 1296m².

Uwzględniając rodzaj planowanego przedsięwzięcia, powyższe wartości uznano za racjonalne, a zatem przyjęto:

- średnią wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu dla kwartału ograniczonego terenem lotniska oraz ulicami: Wczasową, Ziemską i Al. Jana Pawła II, tj. 16% jako wartość minimalną, a
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w nawiązaniu do zabudowy mieszkalnej położonej przy ul. Ziemskiej 24a tj. 40% dopuszczono jako wartość maksymalną.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., teren objęty wnioskiem znajduje się w strefie aktywności gospodarczej G4, obejmującej obszar lotniska, Bielice, Biedaszkowo, część Błonia i Glinek.

W ww. strefie nie wyznaczono wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej. Ustalono jedynie powierzchnię biologicznie czynną dla terenów produkcyjno – składowych (min. 10%) oraz dla terenów produkcyjno – składowych na obszarach z zielenią towarzyszącą (min. 15%).

W związku z powyższym przeanalizowano zapisy studium do strefy sąsiedniej - M7, obejmującej wschodnią część Glinek od ul. Cmentarnej oraz Wyżyny i Kapuściska, znajdującej się w podobnym oddaleniu od centrum, zabudowanej głównie budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi. W myśl w/w ustaleń studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji należy zapewnić min. 35% powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu jednak na położenie terenu objętego wnioskiem w strefie G4, dla której wyznaczono tylko minimalne wielkości wynoszące: 10% i 15%, zmniejszono nieznacznie wartość 35%, wskazaną dla zabudowy mieszkaniowej strefy M7 i **przyjęto wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30%**.

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.

d) Szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działek, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją 20%.

Średnia szerokość elewacji frontowej w terenie analizowanym wynosi 10 m, co z tolerancją 20% daje przedział od 8m do 12m.

W trakcie analizy ustalono, że na ukształtowanie średniej wartości dominujący wpływ miały zabudowania garażowe i gospodarcze pełniące funkcję pomocniczą dla podstawowej funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej, które stanowią ok. 40% budynków poddanych analizie. Parametry tych budynków, z uwagi na ich substandardowy charakter, nie powinny stanowić wytycznej dla kształtowania przyszłej zabudowy. Mając powyższe na uwadze, odstąpiono od przyjęcia średniej wartości elewacji frontowej i skorzystano z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Biorąc pod uwagę, że planowana zabudowa o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej położona będzie wśród dominującej zabudowy jednorodzinnej, przeanalizowano szerokości elewacji frontowych budynków jednorodzinnych położonych w najbliższym sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego, który wpisuje się w kwartał ograniczony terenem lotniska oraz ulicami: Wczasową, Ziemską i Al. Jana Pawła II. Ustalono, że szerokości budynków mieszkalnych w tym obszarze zawierają się w granicach od 5,5m do 35m, natomiast średnia szerokość elewacji frontowej w ww. kwartale wynosi 12m.

Uwzględniając rodzaj planowanego zamierzenia oraz jego położenie wśród dominującej zabudowy jednorodzinnej, przyjęto średnią szerokość elewacji frontowej w kwartale, w którym położony jest teren objęty wnioskiem tj. **12m jako wartość minimalną.**

Ze względu na szerokość przedmiotowego terenu, umożliwiającą realizację budynku o największej szerokości wśród zabudowy położonej w ww. kwartale, jako **wartość maksymalną przyjęto 35m**, w nawiązaniu do szerokości budynku zlokalizowanego przy ul. Wczasowej 3.

przyjęto: min. 12m, max 35m.

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

Zgodnie z § 7 ust. 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), 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 przeprowadzonej analizy wynika, że wysokości w obszarze analizowanym tworzą uskok, a zatem w oparciu o § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia wyliczono średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej. Średnia wysokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 5m.

Ustalono, że ok. 40% budynków poddanych analizie, stanowi zabudowa garażowa i gospodarcza o wysokości elewacji frontowej w granicach od 2,5m do 3m, najczęściej stanowiąca zabudowę pomocniczą dla

podstawowej funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej. Parametry tych budynków nie powinny stanowić zatem wytycznej dla kształtowania przyszłej zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, odstąpiono od przyjęcia średniej wartości wysokości elewacji frontowej i skorzystano z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

W trakcie analizy ustalono, że w terenie analizowanym dominuje zabudowa jednorodzinna. Wysokości elewacji frontowych dla tej zabudowy wynoszą od 3m (np. zabudowa przy ul. Ziemskiej 18) do 8m w attyce (np. budynek przy ul. Wczasowej 37), ale najczęściej występują budynki dwukondygnacyjne o wysokości elewacji frontowej 7m do okapu, gzymsu lub attyki.

Odnosząc się do planowanej zabudowy wielorodzinnej, która położona będzie na terenie z dominującą zabudową jednorodziną, przyjęto najczęściej występującą wysokość elewacji frontowej wśród tej zabudowy tj. **7m do okapu/gzymsu/attyki jako wartość minimalną.**

Ustalono ponadto, że w terenie analizowanym znajdują się tereny w podobnym układzie urbanistycznym co planowana zabudowa tj. zabudowane budynkami wielorodzinnymi trzykondygnacyjnymi sąsiadującymi bezpośrednio z zabudową jednorodziną, najczęściej dwukondygnacyjną. Wysokość tak zlokalizowanych budynków wielorodzinnych wynosi 11 m w attyce (ul. Horodelska dz. nr ew. 96/4, 96/8, 96/10, 96/9, 96/11). W kontekście dominującej dwukondygnacyjnej zabudowy, spójny charakter pozwolą zapewnić zabudowania o wysokości nieprzekraczającej 3 kondygnacji. Odpowiada to wysokościami wahającym się standardowo od 10 m do 11m.

W świetle istniejącego ukształtowania zabudowy zlokalizowanej przy ul. Horodelskiej na dz. nr ew. 96/4, 96/8, 96/10, 96/9, 96/11, uznano, że ewentualne ukształtowanie przyszłej zabudowy o **maksymalnej wysokości 11m** w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o dominującej wysokości 7m, **nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego.**

Wobec powyższego, **przyjęto do okapu/gzymsu lub attyki:**

- 7m jako wartość minimalną, w nawiązaniu do najczęściej występujących wysokości elewacji wśród zabudowy jednorodzinnej;
- 11m jako wartość maksymalną, zapewniającą harmonijny charakter zabudowań.

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

Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki z dachami o zróżnicowanym układzie połaci oraz kącie nachylenia (ca: 10°, 15°, 20°, 30°, 40°, 45°, oraz 50°), zróżnicowanej wysokości kalenicy (od 6m do 9,5m) i kierunku kalenicy głównej.

Wiodące geometrie dotyczą kątów do 5°.

W nawiązaniu do dominujących geometrii dachów **przyjęto:**

- dach o kącie nachylenia połaci do 5°, dla którego układu połaci dachu, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki nie określa się z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu.

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

a) Dostęp do drogi publicznej:

- teren posiada dostęp do dróg publicznych tj. ul. Wczasowej i ul. Rynarzewskiej;
- obsługa komunikacyjna przez zjazd/zjazdy z ul. Rynarzewskiej i/lub ul. Wczasowej w uzgodnieniu z ZDMiKP;
- ilość miejsc parkingowych: w granicach terenu objętego wnioskiem należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1376) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.450);

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

a) Istniejące lub projektowane uzbrojenie teren - w terenie (ul. Wczasowa/ Rynarzewska) istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna.

- zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci;
- zaopatrzenie w energię ciepłą/gaz - na warunkach gestora sieci;
- zaopatrzenie w wodę - na warunkach gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków - na warunkach gestora sieci;

- gospodarka odpadami stałymi – 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 t.j. 2021 r., poz. 888 ze zm.).

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

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako zurbanizowane tereny niezabudowane 'Bp', tereny mieszkaniowe 'B' oraz grunty orne 'RVb', teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm.), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

5) art. 61 ust. 1 pkt 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) art. 61 ust. 1 punkt 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

z up. PREZYDENTA MIASTA



Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR30/2022

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 6, 9, 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 2021r., poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: Nove 9 Sp. z o.o.,
złożonym w dniu 18.05.2021r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 i 30/19 obręb 141 położonej ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy

ORAZ OKREŚLAM

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
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 2021r., poz. 2351) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a zwłaszcza w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 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 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 2020 r., poz. 1970 ze zm.);
 - 2.1.4. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy: obowiązującą linię zabudowy wkreślono na zał. graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyriok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: min 16%, max 40%;
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: min. 30%;
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;
 - d) szerokość elewacji frontowej: min. 11,5m, max 29m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 7m, max 11m do okapu, gzymsu lub attyki;
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połąci do 5°, dla którego układu połąci dachu, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki nie określa się lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połąci w przedziale 25°- 45°, kalenica główna o dowolnym kierunku w stosunku do frontu działki, wysokość kalenicy głównej min. 9m, max 12m;
 - 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) z uwagi na położenie wnioskowanego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnych, należy uwzględnić zakazy i nakazy wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 624 ze zm.);
 - b) zgodnie z wnioskiem planowana powierzchnia zabudowy wyniesie 2520m², natomiast powierzchnia miejsc postojowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie 3722m². W myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r, poz. 1939) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy mniejszej niż 2 ha oraz garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej mniejszej niż 0,5ha, nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

A zatem dla wnioskowego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- c) 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 2021r., poz. 2351);
- d) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- e) 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 (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”;
- 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 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016, poz. 2183), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2019r., poz. 1396 ze zm.), 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 2016, poz. 2183).
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 chwytane 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 jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 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 ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślnie okaleczanie lub chwytanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślnie płoszenie i niepokojenie;
- g) 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 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- h) 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 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- i) 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 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- j) 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;
- k) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.);
- 2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej; obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) sposób zaopatrzenia w:
- energię elektryczną – na warunkach gestora sieci;
 - energię ciepłą/gaz –na warunkach gestora sieci;
 - w wodę – na warunkach gestora sieci;
- b) sposób odprowadzenia ścieków – na warunkach gestora sieci;

- c) 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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 888 ze zm.);
- d) dostęp do drogi publicznej:
- teren posiada dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Przyłęckiej;
 - obsługa komunikacyjna od strony ul. Przyłęckiej w uzgodnieniu z ZDMiKP;
 - ilość miejsc parkingowych: w granicach terenu objętego wnioskiem należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1376) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.450);
 - wszystkie miejsca parkingowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego;
- e) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci;

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:
1. pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
 2. 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;
 3. pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 4. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
 5. 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 2021r., poz. 888 ze zm.);
- 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 – Dz. U. z 2020, poz. 1740 ze zm.);
- 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 (Dz. U. z 2020, poz. 1740 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 – Dz. U. z 2019, poz. 1065);
- 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 2021, poz. 624 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 2021r. poz. 2351);

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 inwestycje:

- a) Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako grunty orne 'RIVa', 'RIVb' i 'RVb'; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- b) grunty orne 'RIVa', 'RIVb' i 'RVb', wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego nie wymagają uzyskania decyzji na wyłączenie z produkcji rolnej;

- c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić posadowienie obiektów budowlanych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463);
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 literami A - G stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji;

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 zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 i 30/19 obręb 141 położonej ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy, stosownie do przepisów art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 741), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

W wyniku ww. zawiadomienia, p. Aleksandra Plichcińska – strona postępowania, zapoznała się z aktami sprawy.

Pismem z dnia 5.07.2021r., p. Judyta Bieniszawska – strona postępowania wniosła uwagi i zastrzeżenia. Pani Bieniszawska dowiodła, że budynek którego jest właścicielką położony najbliżej granicy planowanej inwestycji spośród zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Wczasowej. W związku z tym wnosi o zwiększenie odległości planowanej inwestycji od granic jej nieruchomości, bowiem, jako osobie niepełnosprawnej, pogorszy ona komfort jej życia.

Następnie pismem z dnia 21.07.2021r. p. Dariusz Gogolin i pismem z dnia 21.08.2021r. p. Aleksandra Plichcińska – strony postępowania, wniosły zastrzeżenia. Strony wskazały na naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa zawartej w art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) oraz §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), a także, na sprzeczność planowanej inwestycji z zapisami studium. Ponadto strony wniosły o wydanie decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

W dniu 24.08.2021r., strona postępowania – p. Judyta Bieniszawska zapoznała się z aktami sprawy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (184m - szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony głównego wjazdu na teren od ulicy Przyłęckiej) tj. w odległości 552m.

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

1. nieruchomości z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym. W takiej sytuacji znaleziono przesłanki do zwiększenia obszaru analizowanego w taki sposób, aby ująć wszystkie budynki położone choć w części w tzw. minimalnym obszarze. Zasadne jest zatem rozszerzenie terenu do granic takich działek, na których występują budynki wchodzące częściowo w obszar analizowany. Pozwoli to bowiem w sposób rzetelny ustalić wskaźniki zabudowy dla działek „obrzeżnych”, a nie tylko dla ich części - niezdefiniowanych geodezyjnymi granicami.
2. działki wchodzące niewielką częścią swojej powierzchni w minimalny obszar analizowany, na których występują zabudowania położone w całości poza nim. Z uwagi na taką lokalizację budynków, nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tych nieruchomości, na których się znajdują.

Analizując wyznaczony obszar w kierunku kontynuacji funkcji ustalono, iż w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługowa, produkcyjna, składowa oraz garażowa i gospodarcza towarzysząca w/w zabudowie. Projektowana funkcja stanowi zatem kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej wielorodzinnej (art. 61 ust. 1 pkt 1).

Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, 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, tj. dz. nr ew. ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 i 30/19 obręb 141 położone przy ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy ma dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2) tj. ul. Przyłęckiej.

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. Przyłęckiej/Rynarzewskiej istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna co potwierdzają umowy z gestorami sieci:

- zapewnienie dostaw energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 16.11.2020r., znak: ZD/15470/2020;
- oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej z PSG Sp. z o.o. z dnia 1.12.2020r., znak: W800/0000165839/00001/2020/00000;
- warunki przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z MWiK w Bydgoszczy Sp. z o.o. z dnia 15.01.2020r., znak: R.T.405/0835/2020;

Przedmiotowa nieruchomość nr ewid. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 i 30/19 obręb 141 położona przy ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy sklasyfikowana jest jako grunty orne 'RIVa', 'RIVb' i 'RVb'. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia zatem wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Projekt decyzji zaopiniowano z (art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 w/w ustawy):

- Zarządem Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej – opinia z dnia 29.06.2021, znak: UP/SOIZ-4004/820/21;
- Wydziałem Mienia i Geodezji – opinia z dnia 7.06.2021r., znak: WMG-III.6125.121.2021.ZK;

Mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających zabudowę w rejonie lotniska Bydgoszcz na podstawie art. 53 ust. 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 741) pismem z dnia 16.08.2021r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia. Pismo tut. organu o uzgodnienie kierowane do organu uzgadniającego zostało odebrane w dniu 16.08.2021r.

Na ww. pismo nie otrzymano odpowiedzi w przewidzianym prawem terminie.

W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. W związku z powyższym tut. organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (w formie milczącej).

Ponadto pismem 3.09.2021r., Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, w nawiązaniu do pisma jednej ze stron dotyczącego niezgodnienia wnioskowanej inwestycji wyjaśnił, iż z uwagi na brak zastrzeżeń do ww. projektu decyzji (w tym przyjętej wysokości), uzgodnił go poprzez niezajęcie stanowiska w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania pisma (w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z uwagami Mieszkańców dotyczącymi występowania na wnioskowanym terenie rowów melioracyjnych, pismem z dnia 1.10.2021r., tut. organ wystąpił do Zarządu Zlewni w Chojnicach z prośbą o informację czy planowane inwestycje wymagają uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Pismem z dnia 18.10.2021r., Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach zawiadomił, że planowana inwestycja wymaga uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, bowiem działki objęte postępowaniem znajdują się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnej.

W związku z powyższym pismem z dnia 21.10.2021r. wystąpiono do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia. Pismo tut. organu o uzgodnienie kierowane do organu uzgadniającego zostało odebrane w dniu 21.10.2021r.

Na ww. pismo nie otrzymano odpowiedzi w przewidzianym prawem terminie.

W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. W związku z powyższym tut. organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (w formie milczącej).

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgadniania projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

Nadmienia się, iż w dniu 4.12.2018r. zostały wydane Wytyczne Szefa Obrony Cywilnej Kraju w sprawie zasad postępowania z zasobami budownictwa ochronnego. Informuje się, że istnieje możliwość zapoznania się z treścią wytycznych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (zakładka Wydział Urzędu Miasta => Wydział Zarządzania Kryzysowego => Komunikaty.)

Organ przed wydaniem przedmiotowej decyzji zgodnie z art. 10 w związku z art. 50 KPA zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniami.

W wyniku ww. zawiadomienia, pismem z dnia 16.08.2021r. oraz z dnia 16.09.2021r., p. Dariusz i Joanna Gogolin – strony postępowania ponownie przedstawili swoje stanowisko. Strony podtrzymują argumenty przytoczone wcześniej. Ponadto wskazują, iż w ich ocenie brak jest podstaw do wydania przedmiotowej decyzji i ponownie wnoszą o wydanie decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

Następnie pismem z dnia 13.09.2021r. p. Aleksandra Plichcińska, w imieniu mieszkańców ul. Wczasowej i Rynarzewskiej, przedłożyła zastrzeżenia w niniejszej sprawie. Mieszkańcy wskazują na naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa zawartej w art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) oraz ustaleń rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Ponadto dowodzą, iż tut. organ nie wyznaczył granicy obszaru analizowanego oraz błędnie przyjął parametry planowanej inwestycji, bowiem różnią się one od parametrów przyjętych w innych decyzjach wydanych dla sąsiednich nieruchomości. Mieszkańcy obawiają się również, że realizacja nowych budynków spowoduje braki w dostawie wody oraz gazu, będzie zagrażała naturalnie żyjącym zwierzętom, spowoduje zacienienie sąsiednich nieruchomości, a wzrost liczby mieszkańców spowoduje wzmożony ruch na wąskich, osiedlowych ulicach. Poza tym przypuszczają, że hałas związany z funkcjonowaniem lotniska może przeszkadzać przyszłym lokatorom planowanej inwestycji. Wskazują również, że na terenie nieruchomości objętej wnioskiem znajduje się rów melioracyjny, który prowadzi wody wysiękowe z lotniska i okolicznych terenów do rzeki Brdy.

Z uwagi na braki formalne w ww. piśmie, przekazano wezwanie z dnia 23.09.2021r. dotyczące konieczności jego uzupełnienia o brakujące dokumenty i informacje.

W dniu 27.09.2021r. p. Aleksandra Plichcińska, ponownie złożyła zastrzeżenia w imieniu mieszkańców ul. Wczasowej i Rynarzewskiej. Następnie w dniu 5.10.2021r. wpłynęła odpowiedź na ww. wezwanie.

W wyniku wyjaśnień założonych w wezwaniu, pismem z dnia 19.10.2021r. organ I instancji poinformował, niebędących stroną niniejszego postępowania mieszkańców popierających zastrzeżenia wniesione przez p. Aleksandrę Plichcińską, że odmawia uznania ich za stronę w ww. postępowaniu z uwagi na fakt, iż podmioty te nie wykazały swojego indywidualnego interesu prawnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

Ponadto z aktami sprawy zapoznali się strony postępowania: p. Aleksandra Plichcińska w dniu 22.11.2021r., Moderator Inwestycje Sp. z o.o. w dniu 25.11.2021r., p. Joanna Gogolin w dniu 30.11.2021r.

W dniu 7.12.2021r. wpłynęło pismo p. Joanny i Dariusza Gogolin, w którym podtrzymali w całości swoje wcześniejsze stanowisko.

W związku z uwagami wniesionymi przez strony postępowania tut. organ wyjaśnia, że zgodnie z art. 63 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Podkreśla się, że zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga jedynie o możliwości realizacji określonego zamierzenia w aspekcie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów szczególnych i określa kryteria, które winien spełnić inwestor do uzyskania pozwolenia na budowę. Konkretyzacja ustaleń odnośnie planowanego zamierzenia i zagospodarowania terenu nastąpi dopiero w postępowaniu o pozwolenie na budowę. Do tego postępowania należy również zbadać, czy planowana inwestycja nie spowoduje między innymi uciążliwości i zagrożeń, na które wskazują strony postępowania administracyjnego. Inwestor został zobligowany do wykonania projektu architektoniczno - budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym również spełnienia wymagań dot. ochrony interesów osób trzecich wynikających z treści przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz przepisów techniczno-budowlanych.

Ponadto w przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy w pkt 2.4 d) wprowadzono zapis, iż 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 – Dz. U. z 2019, poz. 1065). Z kolei w pkt 2.2 niniejszej decyzji określono warunki dotyczące ochrony środowiska, jakie musi spełnić planowana inwestycja.

Wskazać należy na aktualny wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 stycznia 2017 r. sygn. akt II OSK 1048/15, zgodnie z którym ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, określającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy. Za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznać należy zarzuty związane z takim kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu czy też naruszenie warunków gruntowych, a także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia. Zarzuty te zbadane być mogą dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę.

Nadmienia się, iż w świetle utrwalonej linii orzecznictwa wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich mogą zawierać jedynie informacje dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych osób trzecich, nie mogą zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich, czy też upoważnień dla inwestora dla podjęcia działań naruszających interes tych osób. Ochronę interesów osób trzecich należy oceniać w kategoriach obiektywnych z uwzględnieniem, iż odnosi się ona do uprawnień wynikających z przepisów ustawowych. Pod pojęciem ochrony należy rozumieć ochronę interesów prawnych a więc mających oparcie w prawie, a nie interesów faktycznych.

Wyjaśnia się również, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół działek budowlanych, których dotyczy wniosek, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy tj. w odległości 552m. Obszar na którym przeprowadzono analizę został oznaczony czarną, przerywaną linią na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik do analizy. W myśl 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) organ prowadzący postępowanie nie ma możliwości ograniczenia terenu analizowanego, stąd nawet przy ustalaniu warunków zabudowy dla sąsiadujących ze sobą nieruchomości, których szerokość frontów znacznie się różni, mogą być przyjmowane różne parametry dotyczące na przykład wysokości. Uzależnione jest to m.in. od gabarytów zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym.

Odnosząc się z kolei do zarzutu niespełnienia warunku zasady dobrego sąsiedztwa w zakresie kontynuacji funkcji, tut. organ wyjaśnia, że zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 4.09.2013 r., sygn. Akt II SA/Łd 560/13 „...jako zasadę należy przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się każda zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Zatem nawet, jeśli przyjąć, iż planowana zabudowa nie jest tożsama jako taka z zabudową mieszkaniową jednorodziną, to z pewnością nie godzi ona tylko ze względu na charakter zabudowy (mieszkaniową wielorodzinną) w istniejący ład przestrzenny ...”.

Ponadto wyjaśnia się, iż tut. organ przeprowadził wnikliwą analizę urbanistyczną, w której wskazano, w jaki sposób zostały wyznaczone parametry planowanej zabudowy wraz z powołaniem się na konkretne przepisy 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). Na podstawie ww. analizy urbanistycznej ustalono, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, 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.

Planowana inwestycja spełnia także pozostałe warunki o których mowa w art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem organ ma obowiązek wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym ugruntowany jest bowiem pogląd, iż decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową i w przypadku spełnienia przesłanek warunkujących jej wydanie, organ ma obowiązek ustalić warunki zabudowy. Tylko w przypadku niespełnienia ww. kryteriów organ może wydać decyzję odmowną.

W kwestii sprzeczności z zapisami studium, wyjaśnia się, iż zgodnie z art. 9 ust. 4 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.), studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, nie zaś przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Należy również wyjaśnić, iż za prawidłową dostawę mediów odpowiadają wyłącznie gestorzy sieci, którzy wskazali na możliwość zaopatrzenia planowanej inwestycji m.in. w wodę, prąd i gaz.

W związku z uwagami Mieszkańców dotyczącymi występowania rowów melioracyjnych, wyjaśnia się, że tut. organ uzyskał uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

W dniu 17.11.2021r., wpłynął wniosek organizacji społecznej – stowarzyszenia zwykłego pod nazwą: Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy, reprezentowanego przez Przedstawiciela p. Aleksandrę Plichcińską, o dopuszczenie jej do udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 i 30/19 obręb 141 położonej ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy, znak: WAB.I.6730.137.2021.SJ.

Postanowieniem z dnia 8.12.2021r., znak: WAB.I.6730.137.2021.SJ tut. organ odmówił dopuszczenia organizacji społecznej – stowarzyszenia zwykłego pod nazwą: Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy, do postępowania administracyjnego w ww. sprawie. Pismem z dnia 20.12.2021r. Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Tomasza Furmanka wniosło zażalenie na ww. postanowienie.

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2022r., znak: SKO-4212/287/2021, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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

W trakcie biegu 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.



z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

załączniki:

- Nr 1 – graficzny
- Nr 2 – tekstowy
- Nr 3*) – adresowy

Otrzymała:

I. Wnioskodawca:

1. Nove 9 Sp. z o.o.
reprezentowana przez pełnomocnika p. Sylwię Jankowską
a/a

II. Strony:

1. p. Danuta Plichcińska
2. p. Krzysztof Plicheński
3. p. Aleksandra Plichcińska
4. p. Dariusz Gogolin
5. p. Joanna Gogolin
6. p. Janina Czekaj
7. p. Krzysztof Czekaj
8. p. Grażyna Czekaj
9. p. Daniel Rybak
10. p. Leszek Rybak
11. p. Judyta Bieniaszewska
12. p. Ewa Śledzikowska
13. p. Anna Auguścik
14. Moderator Inwestycje Sp. z o.o.
15. Home 4 Sp. z o.o.
16. Polski Związek Działkowców w Warszawie
17. Gmina Bydgoszcz
18. Lasy Państwowe Nadleśnictwa Bydgoszcz

* Załącznik udostępniony do wglądu osobom i instytucjom uznanym jako strony w niniejszym postępowaniu administracyjnym (pokój nr 213 – Wydział Administracji Budowlanej)

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR/2022

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 6, 9, 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 2021r., poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: **Moderator Inwestycje Sp. z o.o.**,
złożonym w dniu 13.07.2021r., uzupełnionym w dniu 5.08.2021r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości nr ew. 5/2, 6/3, 6/4, 6/5 w obrębie 141, położonej u zbiegu ulic: Wczasowej i Rynarzewskiej w Bydgoszczy

ORAZ OKREŚLAM

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 2.1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 2.1.1. projektować inwestycję zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a zwłaszcza w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 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 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 2020 r., poz. 1970);
 - 2.1.4. **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linia zabudowy: obowiązujące linie zabudowy wkreślono na zał. graficznym nr 1 do niniejszej decyzji; Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć 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: min 16%, max 40%;
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: min. 30%;
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;
 - d) szerokość elewacji frontowej: min. 12m, max 35m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 7m, max 11m do okapu, gzymsu lub attyki;
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połąci do 5°, dla którego układu połąci dachu, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki 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) z uwagi na położenie wnioskowanego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnych, należy uwzględnić zakazy i nakazy wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 624 ze zm.);
 - 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 2021r., poz. 2351 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 – t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1219 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 (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”;
 - e) 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 2016, poz. 2183), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2019r., poz. 1396 ze zm.), 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 2016, poz. 2183). 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 chwytane 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 jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 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 ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwytanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie;
 - f) 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 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);
 - g) 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 2020r., poz. 1219 ze zm.);
 - h) 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 2020r., poz. 1219 ze zm.);
 - i) 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;
 - j) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.);
- 2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej; obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) sposób zaopatrzenia w:
 - energię elektryczną – na warunkach gestora sieci;
 - energię ciepłą/gaz –na warunkach gestora sieci;
 - w wodę – na warunkach gestora sieci;
 - b) sposób odprowadzenia ścieków – na warunkach gestora sieci;
 - c) 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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 888 ze zm.);
 - d) dostęp do drogi publicznej:
 - teren posiada dostęp do dróg publicznych tj. ul. Wczasowej i ul. Rynarzewskiej;
 - obsługa komunikacyjna przez zjazd/zjazdy z ul. Rynarzewskiej i/lub ul. Wczasowej w uzgodnieniu z ZDMiKP;

- ilość miejsc parkingowych: w granicach terenu objętego wnioskiem należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1376) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.450);
 - wszystkie miejsca parkingowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego;
- e) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci;
- 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:
1. pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
 2. 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;
 3. pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 4. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
 5. 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 2021r., poz. 888 ze zm.);
- 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 – Dz. U. z 2020, poz. 1740 ze zm.);
- 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 (Dz. U. z 2020, poz. 1740 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 – Dz. U. z 2019, poz. 1065);
- 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 2021, poz. 624 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 2020r. poz. 1333);
- 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 inwestycje:**
- a) Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako zurbanizowane tereny niezabudowane 'Bp', tereny mieszkaniowe 'B' oraz grunty orne 'RVb'; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- b) grunty orne 'RVb', wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego nie wymagają uzyskania decyzji na wyłączenie z produkcji rolnej;
- c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić posadowienie obiektów budowlanych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463);

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 literami A - J stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji;

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 mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości nr ew. 5/2, 6/3, 6/4, 6/5 w obrębie 141, położonej u zbiegu ulic: Wczasowej i Rynarzewskiej w Bydgoszczy, stosownie do przepisów art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

W wyniku ww. zawiadomienia, w dniu 24.08.2021r., p. Judyta Bieniaszewska – strona postępowania, zapoznała się z aktami sprawy.

Pismami z dnia 5.09.2021r. p. Ryszard Zawidzki, p. Benedykta Zawidzka, p. Karol Piekut, p. Danuta Plichcińska wniesli o uznanie ich za strony niniejszego postępowania. Wykazując swój interes prawny wskazali, iż planowana inwestycja ma być zrealizowana w bezpośredniej bliskości, bowiem oddzielona jest od ich nieruchomości wyłącznie ulicą Wczasową.

Pismami z dnia 24.09.2021r. tut. organ poinformował p. Ryszarda Zawidzkiego, p. Benedyktę Zawidzką, p. Karola Piekuta i p. Danutę Plichcińską, że odmawia uznania ich za stronę w ww. postępowaniu z uwagi na fakt, iż podmioty te nie wykazały swojego indywidualnego interesu prawnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

Następnie pismem z dnia 13.09.2021r. p. Aleksandra Plichcińska, w imieniu mieszkańców ul. Wczasowej i Rynarzewskiej, przedłożyła zastrzeżenia w niniejszej sprawie. Mieszkańcy wskazują na naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa zawartej w art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) oraz ustaleń rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Ponadto dowodzą, iż tut organ nie wyznaczył granicy obszaru analizowanego oraz błędnie przyjął parametry planowanej inwestycji, bowiem różnią się one od parametrów przyjętych w innych decyzjach wydanych dla sąsiednich nieruchomości. Mieszkańcy obawiają się również, że realizacja nowych budynków spowoduje braki w dostawie wody oraz gazu, będzie zagrażała naturalnie żyjącym zwierzętom, spowoduje zacinienie sąsiednich nieruchomości, a wzrost liczby mieszkańców spowoduje wzmożony ruch na wąskich, osiedlowych ulicach. Poza tym przypuszczają, że hałas związany z funkcjonowaniem lotniska może przeszkadzać przyszłym lokatorom planowanej inwestycji. Wskazują również, że na terenie nieruchomości objętej wnioskiem znajduje się rów melioracyjny, który prowadzi wody wysiękowe z lotniska i okolicznych terenów do rzeki Brdy.

Z uwagi na braki formalne w ww. piśmie, przekazano wezwanie z dnia 23.09.2021r. dotyczące konieczności jego uzupełnienia o brakujące dokumenty i informacje.

W dniu 27.09.2021r. p. Aleksandra Plichcińska, ponownie złożyła zastrzeżenia w imieniu mieszkańców ul. Wczasowej i Rynarzewskiej. Następnie w dniu 5.10.2021r. wpłynęła odpowiedź na ww. wezwanie.

W wyniku wyjaśnień założonych w wezwaniu, pismem z dnia 19.10.2021r. organ I instancji poinformował, niebędących stroną niniejszego postępowania mieszkańców popierających zastrzeżenia wniesione przez p. Aleksandrę Plichcińską, że odmawia uznania ich za stronę w ww. postępowaniu z uwagi na fakt, iż podmioty te nie wykazały swojego indywidualnego interesu prawnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

W związku z uwagami wniesionymi przez strony postępowania tut. organ wyjaśnia, że zgodnie z art. 63 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Podkreśla się, że zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga jedynie

o możliwości realizacji określonego zamierzenia w aspekcie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów szczególnych i określa kryteria, które winien spełnić inwestor do uzyskania pozwolenia na budowę. Konkretyzacja ustaleń odnośnie planowanego zamierzenia i zagospodarowania terenu nastąpi dopiero w postępowaniu o pozwolenie na budowę. Do tego postępowania należy również zbadanie, czy planowana inwestycja nie spowoduje między innymi uciążliwości i zagrożeń, na które wskazują strony postępowania administracyjnego. Inwestor został zobligowany do wykonania projektu architektoniczno - budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym również spełnienia wymagań dot. ochrony interesów osób trzecich wynikających z treści przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz przepisów techniczno-budowlanych.

Ponadto w przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy w pkt 2.4 d) wprowadzono zapis, iż 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 – Dz. U. z 2019, poz. 1065). Z kolei w pkt 2.2 niniejszej decyzji określono warunki dotyczące ochrony środowiska, jakie musi spełnić planowana inwestycja.

Wskazać należy na aktualny wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 stycznia 2017 r. sygn. akt II OSK 1048/15, zgodnie z którym ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy. Za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznać należy zarzuty związane z takimi kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu czy też naruszenie warunków gruntowych, a także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia. Zarzuty te zbadane być mogą dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego tj. w postępowaniu prowadzającym do wydania pozwolenia na budowę.

Nadmienia się, iż w świetle utrwalonej linii orzecznictwa wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich mogą zawierać jedynie informacje dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych osób trzecich, nie mogą zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich, czy też upoważnień dla inwestora dla podjęcia działań naruszających interes tych osób. Ochronę interesów osób trzecich należy oceniać w kategoriach obiektywnych z uwzględnieniem, iż odnosi się ona do uprawnień wynikających z przepisów ustawowych. Pod pojęciem ochrony należy rozumieć ochronę interesów prawnych a więc mających oparcie w prawie, a nie interesów faktycznych.

Wyjaśnia się również, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół działek budowlanych, których dotyczy wnioski, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy tj. w odległości 552m. Obszar na którym przeprowadzono analizę został oznaczony czarną, przerywaną linią na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik do analizy. W myśl 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) organ prowadzący postępowanie nie ma możliwości ograniczenia terenu analizowanego, stąd nawet przy ustalaniu warunków zabudowy dla sąsiadujących ze sobą nieruchomości, których szerokość frontów znacznie się różni, mogą być przyjmowane różne parametry dotyczące na przykład wysokości. Uzależnione jest to m.in. od gabarytów zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym.

Odnosząc się z kolei do zarzutu niespełnienia warunku zasady dobrego sąsiedztwa w zakresie kontynuacji funkcji, tut. organ wyjaśnia, że zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 4.09.2013 r., sygn. Akt II SA/Ed 560/13 „...jako zasadę należy przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się każda zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Zatem nawet, jeśli przyjąć, iż planowana zabudowa nie jest tożsama jako taka z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, to z pewnością nie godzi ona tylko ze względu na charakter zabudowy (mieszkaniowy wielorodzinny) w istniejący ład przestrzenny ...”.

Ponadto wyjaśnia się, iż tut. organ przeprowadził wnikliwą analizę urbanistyczną, w której wskazano, w jaki sposób zostały wyznaczone parametry planowanej zabudowy wraz z powołaniem się na konkretne przepisy 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). Na podstawie ww. analizy urbanistycznej ustalono, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, 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.

Planowana inwestycja spełnia także pozostałe warunki o których mowa w art. 61 ust. 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem organ ma obowiązek wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy.

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym ugruntowany jest bowiem pogląd, iż decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową i w przypadku spełnienia przesłanek warunkujących jej wydanie, organ ma obowiązek ustalić warunki zabudowy. Tylko w przypadku niespełnienia ww. kryteriów organ może wydać decyzję odmowną.

Należy również wyjaśnić, iż za prawidłową dostawę mediów odpowiadają wyłącznie gestorzy sieci, którzy wskazali na możliwość zaopatrzenia planowanej inwestycji m.in. w wodę, prąd i gaz.

W związku z uwagami Mieszkańców dotyczącymi występowania rowów melioracyjnych, wyjaśnia się, że tut. organ uzyskał uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

W dniu 17.11.2021r., wpłynął wniosek organizacji społecznej – stowarzyszenia zwykłego pod nazwą: Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy, reprezentowanego przez Przedstawiciela p. Aleksandrę Plichcińską, o dopuszczenie jej do udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości nr ew. 5/2, 6/3, 6/4, 6/5 w obrębie 141, położonej u zbiegu ulic: Wczasowej i Rynarzewskiej w Bydgoszczy, znak: WAB.I.6730.191.2021.SJ.

Postanowieniem z dnia 8.12.2021r., znak: WAB.I.6730.137.2021.SJ tut. organ odmówił dopuszczenia organizacji społecznej – stowarzyszenia zwykłego pod nazwą: Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy, do postępowania administracyjnego w ww. sprawie. Pismem z dnia 20.12.2021r. Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Tomasza Furmanka wniosło zażalenie na ww. postanowienie.

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2022r., znak: SKO-4212/285/2021, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (60m - szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony głównego wjazdu na teren od ulicy Wczasowej) tj. w odległości 180m.

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

1. nieruchomości z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym. W takiej sytuacji znaleziono przesłanki do zwiększenia obszaru analizowanego w taki sposób, aby ująć wszystkie budynki położone choć w części w tzw. minimalnym obszarze. Zasadne jest zatem 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 wskaźniki zabudowy dla działek „obrzeżnych”, a nie tylko dla ich części - niezdefiniowanych geodezyjnymi granicami.
2. działki wchodzące niewielką częścią swojej powierzchni w minimalny obszar analizowany, na których występują zabudowania położone w całości poza nim. Z uwagi na taką lokalizację budynków, nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tych nieruchomości, na których się znajdują.

Analizując wyznaczony obszar w kierunku kontynuacji funkcji ustalono, iż w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i jednorodzinna, usługowa, produkcyjna, składowa oraz garażowa i gospodarcza towarzysząca w/w zabudowie. Projektowana funkcja stanowi zatem kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej wielorodzinnej (art. 61 ust. 1 pkt 1).

Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, 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, tj. dz. nr ew. 5/2, 6/3, 6/4, 6/5 w obrębie 141, położone u zbiegu ulic: Wczasowej i Rynarzewskiej w Bydgoszczy mają dostęp do dróg publicznych (art. 61 ust. 1 pkt 2) tj. ul. Wczasowej i ul. Rynarzewskiej.

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. Wczasowej i ul. Rynarzewskiej istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna co potwierdzają umowy z gestorami sieci:

- zapewnienie dostaw energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 23.06.2021r., znak: ZD/10818/2021;
- oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej z PSG Sp. z o.o. z dnia 22.06.2021r., znak:

W800/0000122242/00001/2021/00000;

- informacja o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z MWiK w Bydgoszczy Sp. z o.o. z dnia 24.06.2021r., znak: RT.400/0283/2021;

Przedmiotowa nieruchomość nr ewid. 5/2, 6/3, 6/4, 6/5 w obrębie 141 położona u zbiegu ulic: Wczasowej i Rynarzewskiej w Bydgoszczy sklasyfikowana jest jako tereny niezabudowane 'Bp', tereny mieszkaniowe 'B' oraz grunty orne 'RVb'. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021. poz. 741 ze zm.).

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Projekt decyzji zaopiniowano z (art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 w/w ustawy):

- Zarządem Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej – opinia z dnia 4.10.2021, znak: UP/SOIZ-4004/1471/21;
- Wydziałem Mienia i Geodezji – opinia z dnia 23.08.2021r., znak: WMG-III.6125.163.2021.ZK;
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, Zarząd Zlewni w Chojnicach – postanowienie z dnia 25.11.2021, znak: GD.ZPU.1.522.P.531.2021.KŚ;

Mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających zabudowę w rejonie lotniska Bydgoszcz na podstawie art. 53 ust. 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) pismem z dnia 23.11.2021r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia. Pismo tut. organu o uzgodnienie kierowane do organu uzgadniającego zostało odebrane w dniu 23.11.2021r.

Na ww. pismo nie otrzymano odpowiedzi w przewidzianym prawem terminie.

W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. W związku z powyższym tut. organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (w formie milczącej).

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgadniania projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741).

Nadmieniam, iż w dniu 4.12.2018r. zostały wydane Wytyczne Szefa Obrony Cywilnej Kraju w sprawie zasad postępowania z zasobami budownictwa ochronnego.

Informuje się, że istnieje możliwość zapoznania się z treścią wytycznych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (zakładka Wydziału Urzędu Miasta => Wydział Zarządzania Kryzysowego => Komunikaty.)

Organ przed wydaniem przedmiotowej decyzji zgodnie z art. 10 w związku z art. 50 KPA zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniem. W wyniku zawiadomienia strony nie wniosły uwag w przewidzianym ustawowo terminie.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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

W trakcie biegu 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.



z up. PREZYDENTA MIASTA



Grzegorz Rósa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej

załączniki *):

Nr 1 – graficzny –

Nr 2 – tekstowy - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Nr 3*) – adresowy

Otrzymują:

I. Wnioskodawca:

1. Moderator Inwestycje Sp. z o.o.
a/a

II. Strony:

1. p. Judyta Bieniaszewska
2. p. Ewa Śledzikowska
3. Nove 9 Sp. z o.o.
4. Enea Operator Sp. z o.o.

* Załącznik udostępniony do wglądu osobom i instytucjom uznanym jako strony w niniejszym postępowaniu administracyjnym
(pokój nr 213 – Wydział Administracji Budowlanej)



Bydgoszcz, dnia 26 maja 2022 r.

RM.0003.378.1.2022

Pan Jarosław Wenderlich
Radny Rady Miasta Bydgoszczy

Dotyczy: interpelacji pisemnej w sprawie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla czterech inwestycji położonych przy ul. Wczasowej i ul. Rynarzewskiej, ul. Przyłęckiej, ul. Horodelskiej, ul. Wczasowej i ul. Pustej oraz ul. Wczasowej 35

Szanowny Panie Radny

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego złożoną drogą elektroniczną w dniu 14.05.2022r. wyjaśniam, co następuje.

Po zapoznaniu się z treścią zastrzeżeń złożonych pismem z dnia 22 marca 2022r. przez Stowarzyszenie Ulicy Wczasowej w Bydgoszczy w sprawie postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy w sprawie:

1. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości ozn. nr ew. 5/2, 6/3, 6/4 i 6/5, położonej w Bydgoszczy przy ul. Wczasowej i ul. Rynarzewskiej, znak: WAB.I.6730.191.2021.SJ,
2. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/19, w obrębie 141 przy ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy, znak: WAB.I.6730.137.2021.SJ,
3. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości ozn. nr ew. 90/6, 90/7, 90/8, 96/4, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/16, w obrębie 142, położonej przy ul. Horodelskiej, ul. Wczasowej i ul. Pustej w Bydgoszczy, znak: WAB.I.6730.201.2021.SJ,

4. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości ozn. nr ew. 2, obręb 141, położonej w Bydgoszczy przy ul. Wczasowej 35, znak: WAB.I.6730.277.2021.SJ,

stwierdzam, że wszystkie czynności w ww. postępowaniach były lub są prowadzone z poszanowaniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503, t.j.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588).

W sprawach znak: WAB.I.6730.201.2021.SJ oraz WAB.I.6730.277.2021.SJ postępowania administracyjne pozostają w toku i nie jest możliwe udzielanie jakimkolwiek podmiotom (nawet stronom takiego postępowania) informacji na temat możliwego zakończenia tych spraw przed ich formalnym zakończeniem. Podmioty będące stronami mogą natomiast składać uwagi lub zastrzeżenia do sprawy, a Prezydent Miasta Bydgoszczy odniesie się do tych uwag w uzasadnieniu wydanej decyzji. Nadmienić w tym miejscu należy, iż wnoszący zastrzeżenia bezskutecznie ubiegali się jako podmiot grupowy o uzyskanie przymiotu strony w tychże postępowaniach, a na skutek odmówienia im nadania takiego statusu, zaskarżyli wydane w tych sprawach postanowienia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. Sprawa oczekuje na rozpatrzenie przez organ wyższego stopnia.

W sprawach znak: WAB.I.6730.191.2021.SJ oraz WAB.I.6730.137.2021.SJ zostały wydane decyzje administracyjne ustalające warunki zabudowy dla przedmiotowych inwestycji. Decyzją z dnia 31 marca 2022r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy (znak: SKO-4212/61/2022) utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 9 lutego 2022r., znak: WAB.I.6730.137.2021.SJ, nr 30/2022, ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ew. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 i 30/19, obręb 141, położonej przy ul. Przyłęckiej w Bydgoszczy. Podobnie decyzją z dnia 11 marca 2022r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy (znak: SKO-4212/73/2022) utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 11 lutego 2022r., znak: WAB.I.6730.191.2021.SJ, nr 32/2022, ustalającą warunki zabudowy dla

inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją garażową na nieruchomości ozn. nr ew. 5/2, 6/3, 6/4 i 6/5, obręb 141, położonej u zbiegu ulic Wczasowej i Rynarzewskiej w Bydgoszczy. Jednocześnie uzyskano informację, że wobec drugiej decyzji organu odwoławczego została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy (brak informacji o jej rozpatrzeniu do chwili obecnej). Brak jest informacji, czy pierwsza z ww. decyzji SKO w Bydgoszczy również została zaskarżona, ale na taką możliwość wskazuje fakt, iż w obu tych sprawach do chwili obecnej nie zostały zwrócone oryginały akt sprawy.

Jednocześnie, odnosząc się do argumentów wskazanych w piśmie zawierającym zastrzeżenia mieszkańców, należy wskazać, iż zasady dobrego sąsiedztwa nie można rozumieć jako absolutnego zakazu wprowadzania na danym terenie funkcji innej niż dotychczas zlokalizowana na tym terenie. Wyartykułowana w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym (np. budownictwa jednorodzinnego), czy realizacji zabudowy zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości sąsiednich, a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2022r., sygn. akt II SA/Gd 497/21). Jednocześnie w samych zastrzeżeniach wskazano, że w obrębie osiedla istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, a zatem nie jest tak, że jest to funkcja całkowicie nowa na wskazanym obszarze. Nie jest również z całą pewnością tak, że funkcja jednorodzinna i wielorodzinną na danym terenie nie mogą zgodnie współistnieć.

Ponadto wskazać należy, iż fakt lokalizacji planowanego przedsięwzięcia w sąsiedztwie lotniska oznacza, że w ramach prowadzonych postępowań koniecznym jest uzyskanie stosownego uzgodnienia z właściwym organem – Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Nie przesądza to natomiast o braku możliwości uzyskania jakiegokolwiek decyzji z uwagi na samo sąsiedztwo terenu lotniska lub jego stref ochronnych.

Niezasadnym jest odwoływanie się dla określania parametrów zabudowy wielorodzinną do parametrów wynikających z analizy dokonanej dla zabudowy jednorodzinnej, gdyż logicznym jest, że te dwa rodzaje zabudowy jakkolwiek mogące ze sobą

bezproblemowo współistnieć, charakteryzują się innymi gabarytami oraz uwarunkowaniami przestrzennymi.

Odnosząc się natomiast do zarzutu ewentualnego zniszczenia urządzeń melioracyjnych i zmiany stosunków wodnych w ramach planowanej inwestycji, wskazuję, iż szczegółowe rozwiązania projektowe inwestor będzie zobowiązany przedstawić w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę. Na obecnym etapie twierdzenia te są całkowicie przedwczesne i nieuprawnione, a kwestie wynikające z Prawa wodnego nie są szczegółowo analizowane na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, gdyż wykraczają poza przedmiot tego postępowania.

Końcowo wskazać należy, iż kwestie związane z ewentualnym hałasem lub brakiem zaplecza handlowego, usługowego, socjalnego, kulturalnego dla zabezpieczenia podstawowych potrzeb bytowych przyszłych mieszkańców pozostają poza zakresem kompetencji organu wydającego decyzję ustalającą warunki zabudowy dla planowanych inwestycji.

Podsumowując, nie dostrzegam żadnych podstaw prawnych ani faktycznych, aby kwestionować ustalenia zawarte w dwóch wydanych przeze mnie decyzjach z dnia 9 lutego 2022r. oraz z dnia 11 lutego 2022r., których dotyczy interpelacja, a które dodatkowo uzyskały walor ostateczności na skutek ich utrzymania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy. Jednocześnie w zakresie dwóch pozostałych spraw, które pozostają w toku, stosowne decyzje zostaną wydane, jak tylko zostaną przeprowadzone wszystkie wymagane przepisami prawa czynności procesowe oraz, gdy wykazane zostanie spełnienie wszystkich przesłanek wymaganych dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

z powołaniem
