

Bydgoszcz, dnia 15.10.2019 r.

WAB. II (15.10.2019)
URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
Wydział Administracji Budowlanej
(5) "opieka" "specjalista"
wpływ dnia 15-10-2019 15097
nr wpływu 3 LG
ilość załączników

Rada Miasta Bydgoszczy
za pośrednictwem
Prezydent Miasta Bydgoszczy
ul. Jezuicka 1
85-102 Bydgoszcz

Wnioskodawca:
Daniel Mikołajski
ul. K. Krygera 2
85-790 Bydgoszcz

nie pobrano opłaty skarbowej
na podstawie ustawy
z dnia 16 listopada 2006 roku
(Dz.U. z 2016 roku poz. 1827 j.t.)

**Wyjaśnienia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z garażem podziemnym oraz wewnętrznymi instalacjami c.o., elektryczną, wod-kan
i wentylacji i zewnętrznymi instalacjami wod-kan i elektrycznymi
na nieruchomości oznaczonej nr ew. 6/2, obręb 393 przy ul. Twardzickiego w Bydgoszczy**

Niniejszym składam wyjaśnienia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Niniejsze pismo ma na celu ponowne wyjaśnienie kwestii dotyczącej braku sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy (1), wyjaśnienie oczywistego przeoczenia jakie znalazło się na str. 3 Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (2) oraz dołączenie dokumentów potwierdzających kwalifikacje zawodowe Pana Architekta – autora Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (3), zgodnie z praktyką jaka w międzyczasie wypracowała się na tle stosowania Ustawy, a która nie była znana w momencie składania wniosku.

Ad. 1

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bydgoszcz, a nawet jest z nim w pełni zgodna. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bydgoszcz planowana inwestycja mieszkaniowa położona jest w obszarze mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym oraz obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym. Na tym samym obszarze studium położone są inne tereny, dla których uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej - „Fordon – Osiedle Bohaterów 2”. Uznanie niniejszego projektu za

Alte

sprzeczny ze studium rodziłoby konieczność stwierdzenia nieważności wspomnianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz innych planów, w których występuje podobna niekonsekwencja.

Opinia urbanistyczna potwierdzająca brak sprzeczności ze studium stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

Ad 2

Na str. 3 Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej znalazło się oczywiste przeoczenie. Wskazano, że na działce 6/2, obręb 393 nie przebiegają sieci uzbrojenia terenu, gdy w rzeczywistości jest tak jak na załączonych do wniosku mapach, że inwestycja projektowana jest na terenie, na którym nie ma uzbrojenia terenu poza biegnącą siecią gazową oraz siecią elektroenergetyczną. Nie ma to jednak jakiegokolwiek wpływu na projekt czy sposób zagospodarowania terenu.

Ad. 3

Dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe Pana Architekta – mgr. inż. arch. Bartosz Kamiński – stanowią załącznik nr 3 do niniejszego pisma.

Jednocześnie wyjaśniam, że chętnie odpowiem na jakiegokolwiek inne wątpliwości. W tym celu zwracam się o możliwość uczestniczenia w posiedzeniu Komisji Gospodarki Przestrzennej, na którym będzie omawiany złożony przeze mnie wniosek.

Załączniki:

- 1) uzupełniająca opinia urbanistyczna – (załącznik nr 1);
- 2) dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe mgr. inż. arch. Bartosza Kamińskiego – (załącznik nr 2) ;

Wnioskodawca



Daniel Mikołajski



Bydgoszcz 10 października 2019

Lines Architekci
Bartosz Kamiński
ul. Gdańska 128, 85-021 Bydgoszcz
Tel +48 507 021 298

Dla:
Daniel Mikołajski
ul. Krygera 2
85-790 Bydgoszcz

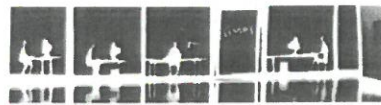
Opinia uzupełniająca dotycząca braku sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy dla działki geodezyjnej nr 6/2, obręb 393, znajdującej się w Bydgoszczy przy ul. Twardzickiego

Projekt będący przedmiotem opinii jest opracowaniem wykonanym na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej (Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących). Celem owej ustawy jest ułatwienie i przyspieszenie realizacji projektów budownictwa mieszkaniowego poprzez eliminację i uproszczenie zbędnej biurokracji i narzucenie ścisłych terminów, które muszą być przestrzegane.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej: inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podkreślić należy, że brak sprzeczności to nie to samo co zgodność. W przeciwnym razie mielibyśmy do czynienia z zastąpieniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a specustawa mieszkaniowa w żadnym miejscu o tym nie mówi.

Tak samo jest w przypadku specustawy mieszkaniowej, której głównym celem jest likwidacja biurokracji i formalizmów. O sprzeczności można by co najwyżej mówić w przypadku planów budownictwa mieszkaniowego na terenach zielonych. W takim wypadku mielibyśmy do czynienia z ewidentną sprzecznością. Już nawet budowa budynków wielorodzinnych na terenach przewidzianych w studium pod zabudowę jednorodzinną nie może być uznana za sprzeczną ze studium. Jest to co prawda niezgodne ze studium ale nie może być uznane za sprzeczne ze studium. Jest to sytuacja analogiczna do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W takich wypadkach również możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenach przewidzianych w studium pod budownictwo jednorodzinne. To również nie jest wówczas sprzeczne ze studium. Nie jest z nim co najwyżej w pełni zgodne. Zachowana jest jednak podstawowa funkcja – mieszkaniowa. A o taki właśnie brak sprzeczności chodzi ustawodawcy w specustawie mieszkaniowej.

Ustawa bowiem nakłada obowiązek braku sprzeczności co według wykładni prawnej jest określeniem słabszym niż "spójność" lub "zgodność" ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (studium). Z zasady studium to dokument o wysokim stopniu ogólności, który nie jest aktem prawa miejscowego.



Dopiero w planie miejscowym dookreślona jest m.in. lokalizacja usług oświaty i innych usług publicznych, terenów zielonych, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych (ulic, ciągów pieszo-jezdných), przestrzeni publicznych, itp. Również dopiero w planie miejscowym opisana jest kubatura budynków, lokalizacja dominant i akcentów przestrzennych, etc. oraz określone są istniejące drzewa do zachowania oraz nowe do nasadzenia. Tych wszystkich szczegółów kluczowych dla definicji przestrzeni nie ma w studium, a zatem według specustawy nie powinny być uwzględniane przy lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

Zgodnie ze studium przedmiotowa działka nr 6/2, obręb 393 położona jest na obszarze o mieszanym charakterze funkcjonalnym: obszarze mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym oraz obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym.

Aby ustalić brak sprzeczności projektowanej inwestycji z zapisami studium przeanalizowano zapisy planu miejscowego mogące mieć wpływ na brak możliwości realizowania funkcji wskazanych w studium przy założeniu realizacji projektowanej inwestycji. Przy analizie uwzględniono również sąsiednie działki o numerach 6/1 i 6/3 położone na terenach objętych tymi samymi ustaleniami zarówno studium jak i planu miejscowego, gdyż razem tworzą zwarty obszar umożliwiający odniesienie się do zapisów studium.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią one obszar „terenu zieleni publicznej – urządzonej”. Rysunek stanowiący załącznik do uchwały miejscowego planu wskazuje przeznaczenie w/w nieruchomości oraz precyzyjnie nakreśla jedynie przebieg ciągów pieszych i rowerowych znajdujących się poza działką na której projektowany jest budynek.

Biorąc po uwagę cały wzmiankowany wyżej obszar można z powodzeniem przyjąć, że projektowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jest całkowicie **zgodna** z zapisami studium dotyczącymi planowanej na tym terenie funkcji.

Co więcej, w przedmiotowym przypadku, projekt nie tylko nie jest sprzeczny ze studium ale jest z nim w pełni zgodny. Dodatkowo zostało to potwierdzone przez Radę Miasta Bydgoszczy. Wynika to wprost z sytuacji dotyczącej terenów położonych na wschód od przedmiotowej działki przedmiotowej działki, gdzie wybudowano dwa bloki wielorodzinne oraz sklep wielkopowierzchniowy (Netto). Studium dla tego terenu zostało uchwalone w roku 2005. Na jego podstawie w roku 2007 uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nazwie: „Fordon – Osiedle Bohaterów 2” - uchwała nr VI/46/07 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 31.01.2007 r. W studium z 2005 r. tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mają dokładnie takie same przeznaczenie jak obecnie w studium z 2009 (obecnie obowiązującym) działka objęta przedmiotowym wnioskiem: obszar o mieszanym charakterze funkcjonalnym: obszar mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym oraz obszar zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym.

Uchwała nr VI/46/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fordon – Osiedle Bohaterów 2” w Bydgoszczy w pierwszym paragrafie stwierdza: „Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Bydgoszczy, uchwalonego uchwałą nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: „Fordon – Osiedle Bohaterów 2” w Bydgoszczy ...”. Niemożliwa jest zatem sytuacja aby te same przeznaczenie terenów zostało przez Radę Miasta w trakcie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznane za zgodne ze studium a obecnie, za sprzeczne ze studium. Powodowałoby to nieważność wcześniej uchwalonego miejscowego



planu zagospodarowania przestrzennego. Zresztą nie tylko tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ale wszystkich innych obowiązujących planów (których jest kilka), w których mielibyśmy do czynienia z podobną niekonsekwencją, wewnętrzną sprzecznością rady miasta w wydawanych uchwałach.

Cytując zapisy studium „Określenie standardów urbanistycznych w niniejszym Studium nie jest równoznaczne z obowiązkiem ścisłego zastosowania ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte parametry i wskaźniki winny być pomocne w dążeniu do osiągnięcia strategicznych celów przyjętych w polityce przestrzennej samorządu miejskiego, w tym zasadniczego - poprawy jakości życia mieszkańców.”

Zapis ten potwierdza, że projektowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium lecz jest z nim zgodna.

Projekt spełnia także przyjęte w studium wskaźniki charakteryzujące zabudowę:

Intensywność zabudowy:

Wg studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnik intensywność zabudowy powinien wynosić :

Do 4 kondygnacji - min. 0,7 - maks. 1,4

Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wynosi 1 – warunek spełniony

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki / terenu:

dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

Do 4 kondygnacji – 40%

Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wynosi – 35,4% – warunek spełniony

Minimalna powierzchnia niezabudowana działki / terenu :

dla obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji – 40%

Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wynosi – 37,4% – warunek spełniony

Mając na uwadze powyższe informacje w mojej ocenie przedmiotowy projekt nie jest sprzeczny ze studium przyjętym uchwałą nr L/756/09 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 15 lipca 2009 r. i jest jednoznacznie spełniony warunek o jakim mowa w specustawie mieszkaniowej.

Z poważaniem,

Bartosz Kamiński

A blue ink signature of Bartosz Kamiński, written in a cursive style.

A blue ink signature, likely of J. Kosiński, written in a cursive style.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kujawsko-Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Kujawsko-Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Bartosz Władysław KAMIŃSKI

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **02/2003**, jest wpisany na listę członków Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **KP-0197**.

Członek czynny od: 03-03-2004 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 19-07-2019 r. Bydgoszcz.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-01-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Marek Grosz, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

KP-0197-56D2-3YA1-3E57-8347

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

za zgodność z oryginałem

arch. Bartosz Kamiński



IZBA ARCHITEKTÓW
POLSKA

KUJAWSKO-POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Kujawsko – Pomorska
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
Izby Architektów

Bydgoszcz, 2003.06.27

DECYZJA KPOKK IA 02 / 2003

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126; dalsze zmiany: Dz. U. z 2000 r. Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229, Nr 129, poz. 1439, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 74, poz. 676), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 169, poz. 1387),

stwierdza się, że

Pan mgr inż. arch. Bartosz Kamiński

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się Mu
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Pani/ Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem okręgowej komisji kwalifikacyjnej, która wydała decyzję. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

1. Adam Popielewski – przewodniczący OKK
2. Robert Wiwatowski- sekretarz OKK
3. Grzegorz Jaworski – członek OKK
4. Bogumił Gnybek- członek OKK
5. Zbigniew Szewczyk- członek OKK

Otrzymują :

- 1) Strona (wnioskodawca): Bartosz Kamiński
- 2) Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa,
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego,
- 4) Okręgowa Rada Izby Architektów
- 5) a.a.