

Wnioskodawca:

Bydgoszcz, dnia 3 marca 2020r.

**DEKRADO-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.**

**ul. Św. Maksymiliana Kolbego 30**

**85-433 Bydgoszcz**

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

WAB. II  
3.03.2020  
Specustawa

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY	
Wydział Administracji Budowlanej	
(5)	
wpływ dnia	03-03-2020
nr wpływu	3208
ilość załączników	1 egz. t.G.

**Rada Miasta Bydgoszczy**

**za pośrednictwem:**

**Prezydenta Miasta Bydgoszczy**

**Urząd Miasta Bydgoszczy**

**Wydział Administracji Budowlanej**

**ul. Grudziądzka 9-15**

**85-130 Bydgoszcz**

dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją towarzyszącą (żłobek) oraz wewnętrznymi instalacjami c.o., elektryczną, wod.-kan. i wentylacji oraz zewnętrznymi instalacjami wod.-kan. i elektrycznymi na nieruchomości oznaczonej nr ew. 18/21, obręb 338, przy zbiegu ulic Igrzyskowej i Akademickiej w Bydgoszczy

sygn. sprawy WAB.II.7637.9.2019.MJS

### MODYFIKACJA WNIOSKU

(na podstawie art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących)

**Odpowiadając na otrzymane opinie i uzgodnienia właściwych organów dotyczące wniosku z dnia 16.12.2019r., modyfikuję wniosek we wskazanym poniżej zakresie i załączam wyjaśnienia.**

1. Zmieniam wniosek z dnia 16.12.2019r. w zakresie:

a/ pkt 2 wniosku poprzez określenie minimalnej powierzchni mieszkań na 26 m<sup>2</sup>, a maksymalnej powierzchni mieszkań na 45 m<sup>2</sup>;

b/ pkt 4 wniosku poprzez określenie powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową (nie przekraczającą 20% powierzchni użytkowej mieszkań). Obecnie powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 957,66 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa żłobka wynosi 191,42 m<sup>2</sup>, tj. 20% powierzchni użytkowej mieszkań, a zatem wymóg art. 3 specustawy został spełniony; w kondygnacji parteru,

oprócz pomieszczeń żłobka oraz pomieszczeń technicznych, zaprojektowano także komórki lokatorskie;

c/ pkt 5 wniosku poprzez opisanie, iż wykonane zostanie podpiwniczenie budynku z przeznaczeniem na garaż podziemny wielostanowiskowy oraz rezygnację z miejsc postojowych w formie platformy dwustanowiskowej mechanicznej zautomatyzowanej; łącznie zaprojektowano 31 miejsc postojowych – 24 miejsca w garażu podziemnym wielostanowiskowym, a pozostałe 7 miejsc na terenie działki, w tym jedno miejsce przeznaczono dla osoby niepełnosprawnej;

d/ pkt 5 wniosku poprzez wskazanie sieci uzbrojenia terenu, które będą wymagały przebudowy z uwagi na ich kolizję z planowanym budynkiem (na projekcie zagospodarowania terenu) – sieć kanalizacji sanitarnej, sieć ciepłownicza i sieć teletechniczna. Przebudowa kolizji wskazanych sieci zostanie rozwiązana na etapie sporządzania projektu budowlanego w uzgodnieniu i na warunkach gestorów sieci;

e/ pkt 6 wniosku poprzez wskazanie sposobu podłączenia projektowanego budynku do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Bydgoszczy – od strony wschodniej poprzez działkę 18/9;

f/ pkt 6 wniosku poprzez jednoznaczne wskazanie sposobu odprowadzenia wód opadowych tj. do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej (sieć gestora wzdłuż ulicy Akademickiej lub zgodnie z miejscowym planem projektowanym przykanalikiem do istniejącego kolektora piętrowego w parkingu na działce sąsiedniej 18/10); w przypadku braku możliwości uzgodnienia z gestorem przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w sposób wskazany powyżej (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), wnioskodawca zagospodaruje wody opadowe i roztopowe w granicach własnej działki;

g/ pkt 6 wniosku poprzez wskazanie, iż ewentualne przyłączenie do sieci teletechnicznej zlokalizowanej w granicach działki objętej wnioskiem nastąpi w porozumieniu i na warunkach gestora sieci, po niezbędnej przebudowie tej sieci;

h/ pkt 7 wniosku poprzez określenie podstawowych parametrów inwestycji:

- kubatura -5590,86 m<sup>3</sup>,
- powierzchnia usługowa żłobka - 191,42 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia komunikacji - 165,70 m<sup>2</sup>,
- powierzchni części mieszkalnej - 957,66 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia pomieszczeń technicznych - 57,96 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia komórek lokatorskich - 52,85 m<sup>2</sup>,

- powierzchnia garażu podziemnego - 645,10 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia wszystkich powierzchni razem - 2070,69 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia utwardzona kostką betonową (chodniki, plac, parking) - 524,94 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna - 554,19 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy stanowi 22,5 % powierzchni działki,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego stanowi 37,09 % powierzchni działki;

i/ pkt 10 wniosku poprzez wskazanie, iż przyłącza i sieci zlokalizowane będą na działkach nr ew. 115, obręb 338, objęta księgą wieczystą nr BY1B/00136373/4, nr ew. 18/10, obręb 338, objęta księgą wieczystą nr BY1B/00066800/5 oraz nr ew. 18/9, obręb 338, objęta księgą wieczystą nr BY1B/00125001/6;

j/ pkt 11 wniosku, w zakresie wymogu określenia zakresu niezgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez wyjaśnienie, iż oprócz opisanej niezgodności w zakresie terenu objętego ustaleniem 62.U, występuje częściowa niezgodność z miejscowym planem dla terenu znajdującego się w granicach ustalenia 70 ZP – dla terenu tego przewidziano dodatkowe nasadzenia zieleni, a w 30% fragment terenu znajdującego się w tym ustaleniu przeznaczony został pod plac zabaw;

k/ skorygowania usytuowania miejsc parkingowych i placu zabaw na projekcie zagospodarowania terenu względem działek 18/14, 18/10 i 18/3;

l/ w wyniku dokonanej modyfikacji wniosku planowana liczba mieszkańców wyliczona została zgodnie ze specustawą mieszkaniową i wynosi 35.

2. Przedkładam skorygowaną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą załącznik nr 1 do wniosku, z uwzględnieniem uwag zawartych powyżej.
3. W ramach odniesienia się do treści opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej Nr 16/2020 z dnia 28 stycznia 2020r. wyjaśniam, co następuje:

I. 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 sprzeczny ze studium rodziłoby konieczność stwierdzenia nieważności wspomnianego miejscowego planu



zagospodarowania przestrzennego oraz innych planów, w których występuje podobna niekonsekwencja. Powoływanie się na fakt, iż zmieniły się różne uwarunkowania przestrzenne jest niezrozumiałe, bo Gmina uchwalając nowe Studium winna brać pod uwagę obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w razie niezgodności z nowym brzmieniem Studium winny zostać w tym zakresie zmienione. W wyroku z dnia 17 października 2019r., sygn. akt II OSK 2525/18, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał różnicę pomiędzy terminami „zgodność”, a „niesprzeczność”. Sąd wyjaśnił te rozbieżności na gruncie zmieniającego się brzmienia art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Użyty zwrot "nie narusza" oznacza, że pomiędzy treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a treścią uchwalonego planu miejscowego nie musi zachodzić pełna zgodność, wystarczy aby nie było sprzeczności pomiędzy tymi ustaleniami. Trzeba bowiem mieć na względzie, że w pierwotnym brzmieniu art. 20 ust. 1 u.p.z.p. ustawodawca posłużył się zwrotem "po stwierdzeniu jego zgodności". Pojęcie "zgodności" uchwalonego planu ze studium oznacza stopień związania silniejszy niż we wcześniej używanych terminach normatywnych: "spójność", czy "niesprzeczność" (np. wyroki NSA z: 7 maja 2008 r. II OSK 114/08, 27 września 2007 r. II OSK 1028/07, 24 stycznia 2018 r. II OSK 1429/17, 5 stycznia 2019 r. II OSK 2545/17, 30 lipca 2019 r. II OSK 1794/18 - [www. orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)). Nadto, pamiętać należy, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, jest to akt określający kierunki polityki przestrzennej gminy, których doprecyzowanie powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium w świetle art. 9 ust. 4 u.p.z.p. są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co oznacza, że regulacje planu nie mogą prowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć”. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 lutego 2017r., sygn. akt IV SA/Po 1004/16, wskazał, iż „inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym niż w studium należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 u.p.z.p., zwłaszcza wówczas, gdy to "inne przeznaczenie terenu" w planie miejscowym jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium”. Tym samym podnoszenie argumentu, iż wnioskowane zamierzenie jest sprzeczne ze studium, gdyż w terenie zieleni towarzyszącej terenom zainwestowania nie powinno się lokalizować zabudowy jest sprzeczne z treścią aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który dla działki objętej wnioskiem przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2020r., sygn. akt II OSK 3328/17, wskazano, iż „Przy rozpoznawaniu skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego konieczne jest rozważenie, czy w danej sprawie mamy do czynienia z "innym" przeznaczeniem terenu w rozumieniu podobne, pokrewne, zbliżone do ustalonego w studium, co w określonych przypadkach mogłoby uzasadniać przyjęcie tezy o nieistotnym naruszeniu prawa, czy też z przeznaczeniem terenu w planie miejscowym całkowicie odmiennym od przyjętego w studium”. Nawet zatem przy ocenie skargi na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy badaniu wymogu niesprzeczności ze studium, sądy nakazują oceniać



stopień tego naruszenia (czy inne przeznaczenie terenu, to przeznaczenie zbliżone, podobne, pokrewne). Przyjmując zatem, iż inwestor zrezygnowałby ze starań o uzyskanie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i złożył wnioski o pozwolenie na budowę dla budynku usługowego zgodnie z zapisami planu, należałoby to rozumieć, że w ocenie MKUA byłoby to sprzeczne ze studium. Prowadzić to zatem musiałoby do konkluzji, iż obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny ze studium. Jeśli zatem w ocenie MKUA zachodzi sprzeczność miejscowego planu ze studium i sprzeczność ta zaistniała po uchwaleniu obecnie obowiązującego studium (z czym wnioskodawca się nie zgadza), należałoby podjąć prace planistyczne mające na celu doprowadzenie miejscowego planu do niesprzeczności ze studium.

II. Powierzchnia użytkowa części usługowej (żłobka) została skorygowana.

III. Wyjaśniam, że w opisie do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, pod informacją: *„Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu. W punkcie 2 Układ komunikacyjny”*, prawidłowo określono wskaźnik 1,2 zgodny z Uchwałą Nr V31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy, dla terenu objętego wnioskiem położonego w strefie „B” dla której na 1 lokal mieszkalny powinno przypadać minimum 1,2 miejsca parkingowego. Zaprojektowano 25 mieszkań, a zatem wskaźnik 1.2 miejsca postojowego na mieszkanie daje wynik 30 miejsc postojowych. Zaprojektowano 31 miejsc postojowych, uwzględniając jedno miejsce dla usług. 24 miejsca postojowe zaprojektowano w garażu podziemnym. 7 miejsc postojowych zaprojektowano na terenie działki, w tym jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej. Wymogi w tym zakresie zostały spełnione.

IV. Wyjaśniam, iż wskazany w piśmie z dnia 7 stycznia 2020r. dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu obejmuje nieruchomości oznaczone nr ew. 60/59 oraz 60/1, obręb 337, zlokalizowane przy ul. Gen. Fieldorfa „Niła” w Bydgoszczy. Działki te pozostają w użytkowaniu wieczystym Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy. Przedłożono oświadczenie użytkownika wieczystego o zapewnieniu możliwości korzystania z tych nieruchomości na cele planowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie wykazania spełnienia warunku dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Jednocześnie dostęp do tych terenów wskazano graficznie na skorygowanym załączniku do wniosku nr 8. Dostęp ten zapewniono poprzez ogólnodostępne działki oznaczone nr ew. 115, 9/2, 110, obręb 338 oraz nr ew. 43, obręb 337, stanowiące własność gminy Bydgoszcz oraz poprzez działkę nr ew. 60/57, obręb 337, pozostającą w użytkowaniu wieczystym Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy, przy zachowaniu wymogu odległości nie większej niż 750m. Nie ma żadnych podstaw, by ten dostęp kwestionować. Przepis art. 17 ust. 4 ustawy stanowi, iż inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub

5



sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m (w oparciu o uchwałę o lokalnych standardach urbanistycznych odległość ta wynosi w przedmiotowej sprawie 750m). Nie jest prawdą twierdzenie, że wnioskodawca wskazał tereny należące do osoby fizycznej. Wskazane tereny należą do Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i od lat służą mieszkańcom wszystkich okolicznych budynków. Spółdzielnia zarządzająca tymi terenami nie zamierza zmieniać ich przeznaczenia ani ograniczać ich dostępności. Nie ma także żadnego znaczenia, że tereny te zostały wskazane przez innych wnioskodawców w ramach odrębnych postępowań. Podobnie bez znaczenia pozostaje fakt, iż z terenów tych obecnie już ktoś korzysta. Ustawodawca posługuje się terminem zapewnienia dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, ale nie wspomina, że mają to być tereny nowe, zorganizowane specjalnie i wyłącznie dla danej inwestycji mieszkaniowej. Podsumowując, wymóg ustawowy w tym zakresie został spełniony.

V. Wnioskodawca zamierza w ramach inwestycji zlikwidować ogólnodostępny chodnik, który znajduje się na nieruchomości stanowiącej jego własność. Chodnik ten stanowi dojście m.in. do przystanków komunikacji publicznej i zostanie zagospodarowany zielenią, a zatem wnioskodawca w uzgodnieniu z zarządcą drogi dokona przebudowy chodnika, ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy Igrzyskowej oraz częściową likwidację chodnika w pasie drogowym ulicy Akademickiej. Wnioskowany teren stanowi własność wnioskodawcy, który ma prawo jego zagospodarowania i ogrodzenia, a ewentualne rozwiązanie polegające na uzgodnieniu rozwiązania kolizji planowanej inwestycji z istniejącym chodnikiem ma na celu zapewnienie płynnego wkomponowania planowanej inwestycji w istniejące zagospodarowania tej części osiedla. Kwestia ta zostanie rozwiązana na etapie sporządzania projektu budowlanego, w oparciu o uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy.

VI. Wnioskodawca wyjaśnia, iż kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego zostaną rozwiązane na etapie sporządzania projektu budowlanego. Etap uzyskania uchwały w oparciu o tzw. specustawę mieszkaniową wymaga, aby wskazać przebieg sieci uzbrojenia terenu i zawrzeć informację o konieczności ich przebudowy w przypadku kolizji. Przebudowa kolizji nastąpi w oparciu o warunki gestorów sieci, które uzyska inwestor przed przystąpieniem do sporządzania projektu budowlanego. Wyjaśnia się bowiem, że na etapie uzyskiwania przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy również nie jest wymagane wykazanie sposobu rozwiązania ewentualnych kolizji planowanej inwestycji z sieciami uzbrojenia terenu. Tym samym to dopiero na etapie pozwolenia na budowę zostanie rozwiązana kwestia kolizji z sieciami uzbrojenia terenu. Na dzień dzisiejszy nie ma potrzeby, aby wnioskodawca uzyskiwał warunki techniczne gestorów sieci na przebudowę tych kolizji. Na projekcie zagospodarowania terenu w skorygowanej koncepcji zaznaczono, które sieci uzbrojenia terenu będą wymagały przebudowy z uwagi na ich kolizję z planowanym budynkiem.

VII. Wyjaśniam, że w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przyjęto rozwiązania wskazane w obowiązującym MPZP „Bohaterów„ w Bydgoszczy„ gdzie w punkcie 62.U – wskazano: zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków z Z.E. Bydgoszcz; zaopatrzenie w wodę projektowanymi przyłączami z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy 52 KL\*; odprowadzenie ścieków i wód opadowych projektowanym przykanalikiem do istniejącego kolektora piętrowego w parkingu 61 KSp,|”. Po bliższej weryfikacji w/w założeń wyjaśniam, że w ulicy 52 KL dzień dzisiejszy nie istnieje na żadna sieć wodociągowa, wobec tego przyłącze wody zostało skorygowane. Pozostałe przyłącza odprowadzenia ścieków i wód opadowych pozostają bez zmian zgodnie z załączonymi dokumentami. W związku powyższym przekładam skorygowaną koncepcje urbanistyczno-architektoniczną z naniesioną poprawką przebiegu przyłącza wody do sieci zlokalizowanej przy wschodniej granicy działki. Wyjaśnia się, że nie ma potrzeby wykazywania podłączenia do sieci gazowej. Wskazanie w punkcie 7.1 wniosku, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną w granicach własnej działki jest omyłką, gdyż prawidłowy sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych wskazano w punkcie 6 wniosku – przewiduje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (dopiero w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci miejskiej przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki).

VIII. W Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej znalazła się oczywista pomyłka dotycząca lokalizacji miejsc postojowych oraz placu zabaw. Omyłkowo przyjęto błędne funkcje działek sąsiednich (uznano że działki 18/10 i 18/14 są działkami drogowymi). W związku powyższym skorygowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawiera prawidłowe usytuowanie miejsc postojowych oraz placu zabaw, spełniając wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Kwestia ta została po części rozwiązana również poprzez zaprojektowanie garażu podziemnego w budynku.

4. W ramach odniesienia się do treści stanowiska Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy z dnia 23 stycznia 2020r. wyjaśniam, co następuje:

I. Zmodyfikowany wniosek oraz koncepcja jednoznacznie określają, które sieci uzbrojenia terenu wymagają przebudowy z uwagi na ich kolizję z planowaną zabudową. Sieci te zostały wyszczególnione oraz wskazane zgodnie z legendą na projekcie zagospodarowania terenu. Szczegółowe warunki na ich przebudowę zostaną uzyskane od gestorów sieci na etapie sporządzania projektu budowlanego. Wskazane informacje są wystarczające dla określenia elementów wymienionych w art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 specustawy mieszkaniowej.

II. Kwestia podłączenia do sieci wodociągowej została wyjaśniona i skorygowana we wniosku oraz na projekcie zagospodarowania terenu.



III. Odprowadzenie ścieków sanitarnych zakłada się do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, istniejącej na działce 18/21. Sieć zlokalizowana na terenie tej działki zostanie przebudowana na warunkach gestora i w porozumieniu z nim, przed dokonaniem przyłączenia.

IV. Nie zakłada się przyłączenia inwestycji do sieci gazowej.

V. Odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej – sieć gestora prowadzona wzdłuż ul. Akademickiej lub zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego odprowadzenie ścieków i wód opadowych projektowanym przykanalikiem do istniejącego kolektora piętrowego w parkingu 61 Ksp, na działce sąsiedniej 18/10. W przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci miejskiej, wnioskodawca zagospodaruje wody opadowe w granicach własnej działki.

VI. W załączonej skorygowanej koncepcji wykazano zakres niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wobec terenu 62.U oraz 70 ZP, a nie stwierdzono niezgodności dla terenu 63.MW i 61.KSp. Niezależnie od powyższego wyjaśnia się, że teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bohaterów” w Bydgoszczy jako 62.U oddziela od terenu oznaczonego jako 70 ZP linia przerywana. Zgodnie z przepisem par. 2 pkt 2 lit. b tego planu, jako linie przerywane na oznaczeniu graficznym rozumie się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, których przebieg może być zmieniony poprzez ich przesunięcie na odległość do 5,0 m, pod warunkiem zachowania określonej rysunkiem planu zasady podziału funkcjonalnego terenu. Teren oznaczony 70 ZP to teren zieleni publicznej izolacyjnej, na którym nie wprowadzono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego żadnych dodatkowych ograniczeń (poza wymogiem dodatkowych nasadzeń). Zważywszy na fakt, iż obecnie na części działki 18/21 znajdującej się w granicach ustaleń planu 70 ZP znajduje się chodnik (jest to teren utwardzony), zarzut naruszenia zapisów planu poprzez zaprojektowanie w tym miejscu placu zabaw oraz zieleni wraz z nasadzeniami byłby niezrozumiały. Zaprojektowane zagospodarowanie terenu nie stoi bowiem w sprzeczności z przeznaczeniem tego terenu w planie miejscowym.

VII. Ponownie wyjaśniam, iż wskazany dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu obejmuje nieruchomości oznaczone nr ew. 60/59 oraz 60/1, obręb 337, zlokalizowane przy ul. Gen. Fieldorfa „Nila” w Bydgoszczy. Działki te pozostają w użytkowaniu wieczystym Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy. Przedłożono oświadczenie użytkownika wieczystego o zapewnieniu możliwości korzystania z tych nieruchomości na cele planowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie wykazania spełnienia warunku dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Ustawa nie przewiduje na etapie składania wniosku wykazywania przez wnioskodawcę jakiegokolwiek tytułu prawnego do nieruchomości wskazanych jako wykazujące spełnienie wymogu dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Niezależnie od powyższego wnioskodawca przedłożył oświadczenia Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która jako



użytkownik wieczysty tych terenów ma wyłączne prawo określania zasad korzystania z nich. Powoływanie się na treść art. 22 specustawy mieszkaniowej nie ma żadnego uzasadnienia, gdyż przepis ten dotyczy sytuacji, gdy wnioskodawca realizuje tzw. inwestycję towarzyszącą. W przedmiotowej sprawie spełniono wymóg dostępu do terenów sportu i rekreacji w oparciu o istniejącą infrastrukturę.

VIII. Określanie zasad funkcjonowania platform parkingowych jest bezzasadne, gdyż wnioskodawca zrezygnował z tego rozwiązania na rzecz parkingu podziemnego wielostanowiskowego.

IX. Wyjaśnia się, że skorygowano wielkość powierzchni użytkowej części usługowej (żłobka) i obecnie wymóg, o którym mowa w art. 3 specustawy mieszkaniowej jest spełniony (część usługowa stanowi nie więcej niż 20% powierzchni części mieszkalnej).

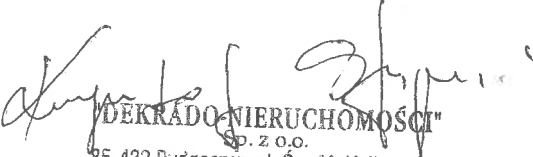
X. Projekt zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji miejsc postojowych i placu zabaw został skorygowany.

XI. Zlokalizowany w południowo-wschodniej części działki nr 18/21 ciąg pieszy zostanie zlikwidowany i przeniesiony w inną lokalizację zgodnie z treścią uzgodnienia dokonanego przez zarządcę drogi, na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Jednocześnie oświadczam, że w zakresie nieobjętym niniejszym pismem wnioski oraz wszystkie załączniki pozostają aktualne i ważne. Modyfikacja wniosku w trybie art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej ma na celu doprowadzenie dokumentacji do zgodności z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami, a w konsekwencji umożliwienie uzyskania pozytywnej uchwały.

Załączniki:

1. zmieniona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

  
"DEKRAO NIERUCHOMOŚCI"  
sp. z o.o.  
85-433 Bydgoszcz, ul. Św. M. Kołbego 30  
NIP 554-289-32-67, Reg. 340840254  
KRS: 0000312545