

UCHWAŁA NR XXIV/602/20
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb
338 położonej w Bydgoszczy przy ulicy Igrzyskowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w związku z art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2020 r. poz. 219), uchwała się co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, zwanej dalej "inwestycją mieszkaniową", polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją towarzyszącą (żłobek) oraz wewnętrznymi instalacjami centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno-kanalizacyjną i wentylacji oraz zewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjnymi i elektrycznymi, w granicach działki nr 18/21 obręb 338 (KW BY1B/00226662/5), położonej w Bydgoszczy przy ulicy Igrzyskowej.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną - 860 m²,
- b) maksymalną - 1055 m²;

2) liczbę mieszkań:

- a) minimalną - 25,
- b) maksymalną - 28;

3) powierzchnię użytkową funkcji usługowej, wyodrębnionej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego (żłobek), jako nieprzekraczającą 20% powierzchni użytkowej mieszkań;

4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu działki nr 18/21 obręb 338, które będą polegały na:

- a) przebudowie sieci uzbrojenia terenu: ciepłociągu, kanału sanitarnego i przewodu teletechnicznego,
- b) wycince drzew,
- c) przebudowie fragmentu chodnika w ulicy Igrzyskowej oraz chodnika przebiegającego wzdłuż południowo - wschodniej granicy terenu,
- d) zagospodarowaniu terenu poprzez:
 - budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pięciu kondygnacjach nadziemnych, z garażem podziemnym i częścią usługową (żłobek),
 - budowę zjazdu z ulicy Igrzyskowej oraz dojazdu, dojeżdż i miejsc postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu,
 - budowę śmietnika,
 - budowę zewnętrznych instalacji technicznych,
 - urządzenie placu zabaw,
 - urządzenie zieleni,
 - ogrodzenie terenu;

5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- a) zaopatrzenie w wodę

- z sieci wodociągowej, usytuowanej w granicach działki nr 18/9 obręb 338,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą
 - z sieci ciepłowniczej, usytuowanej w granicach działek nr 18/21 i 115 obręb 338,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną
 - z sieci elektroenergetycznej, usytuowanej w granicach działki nr 23/2 obręb 338,
- d) odprowadzenie ścieków
 - do kanalizacji sanitarnej, usytuowanej w granicach działek nr 115, 18/3 i 18/21 obręb 338,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych
 - do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku takiej możliwości, przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki nr 18/21 obręb 338;
- 6) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:
 - a) uzbrojenia terenu i obsługi planowanej zabudowy:
 - zapotrzebowanie na wodę - ok. 37 dm³/s,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 100 kW,
 - zapotrzebowanie na energię ciepłą dla celów grzewczych - ok. 85 kW,
 - zapotrzebowanie na energię ciepłą dla ciepłej wody użytkowej - ok. 20 kW,
 - odprowadzenia ścieków - ok. 5,5 dm³/s,
 - niezbędna liczba miejsc postojowych - minimum 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - sposób zagospodarowania odpadów - poprzez zbieranie w szczelnych zbiornikach i wywóz w sposób zorganizowany, na podstawie stosownej umowy,
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania oraz zabudowy terenu:
 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i częścią usługową (żłobek), wraz z dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, śmietnikiem, zewnętrznymi instalacjami technicznymi, placem zabaw, zielenią i ogrodzeniem terenu, zgodnie z załącznikiem nr 2 (z wyłączeniem przebiegu zewnętrznych instalacji i przewodów sieci uzbrojenia terenu) i załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 37% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej - 1,25;
 - c) parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
 - długość budynku do 30m,
 - szerokość budynku do 20 m,
 - wysokość budynku do 18 m,
 - dach jedno - lub wielospadowy o kącie nachylenia do 10°,
 - maksymalna powierzchnia kondygnacji podziemnej - 700 m²,
 - kubatura budynku do 6000 m³,
 - minimalna powierzchnia mieszkania - 25 m²,
 - maksymalna powierzchnia mieszkania - 50 m²,
 - d) potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- inwestycja mieszkaniowa nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- inwestycja mieszkaniowa nie jest położona w granicach obszaru objętego prawną formą ochroną przyrody.

4. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane w granicach działki nr 18/21 obręb 338, (KW BY1B/00226662/5).

5. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.

6. Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową wymagają przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, i są to:

- 1) działka nr 115 obręb 338, KW nr BY1B/00136373/4 - ul. Igrzyskowa;
- 2) działka nr 23/2 obręb 338, KW nr BY1B/00190633/1 - ul. Akademicka;
- 3) działka nr 18/3 obręb 338, KW BY1B/00114701/3 - ul. Akademicka.

7. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 określający, granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załączniki nr 2 i nr 3, określające charakterystykę inwestycji mieszkaniowej.

§ 3. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Matowska - Gulczyńska

110 110 gen. Augusta Emila Fieidorfa "111a"

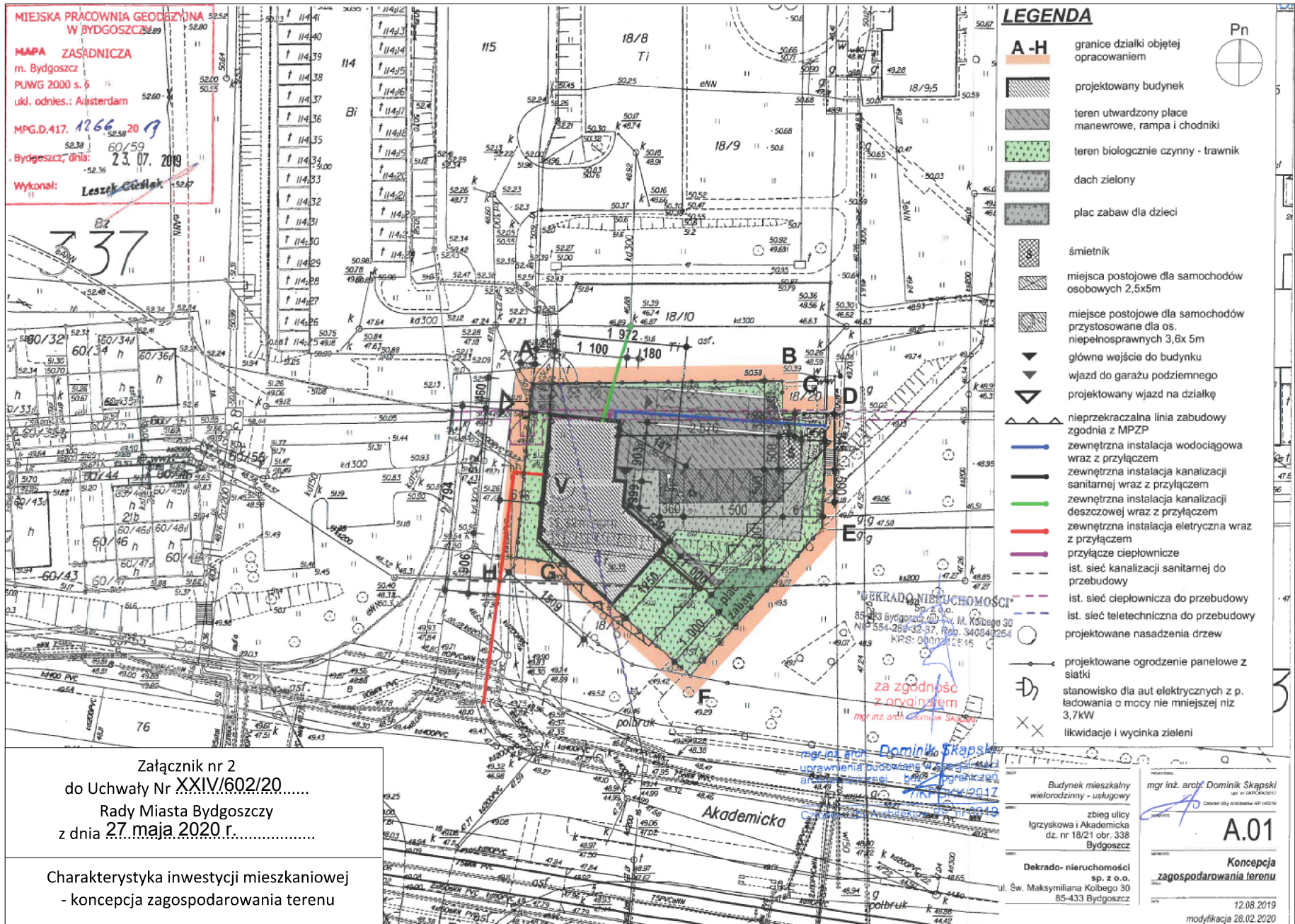
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/602/20.....
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 27. maja 2020 r.....



granice terenu
objętego inwestycją mieszkaniową

skala 1:1000





MIEJSKA PRACOWNIA GEODYZYJNA
W BYDGOSZCZ
MAPA ZASADNICZA
 m. Bydgoszcz
 PUWG 2000 s. 6
 ukl. odnies.: Amsterdam
 MPG.D.417. 1266. 20 19
 52.39 60/59
 Bydgoszcz, dnia: 23.07.2019
 Wykonał: Leszek Cieliak

- LEGENDA**
- A-H** granice działki objętej opracowaniem
 - projektowany budynek
 - teren utwardzony place manewrowe, rampa i chodniki
 - teren biologicznie czynny - trawnik
 - dach zielony
 - plac zabaw dla dzieci
 - śmietnik
 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych 2,5x5m
 - miejsca postojowe dla samochodów przystosowane dla os. niepełnosprawnych 3,6x 5m
 - główne wejście do budynku
 - wjazd do garażu podziemnego
 - projektowany wjazd na działkę
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z MPZP
 - zewnętrzna instalacja wodociągowa wraz z przyłączem
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączem
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej wraz z przyłączem
 - zewnętrzna instalacja elektryczna wraz z przyłączem
 - przyłącze ciepłownicze
 - ist. sieć kanalizacji sanitarnej do przebudowy
 - ist. sieć ciepłownicza do przebudowy
 - ist. sieć teletechniczna do przebudowy
 - projektowane nasadzenia drzew
 - projektowane ogrodzenie panelowe z siatki
 - stanowisko dla aut elektrycznych z p. ładowania o mocy nie mniejszej niż 3,7KW
 - likwidacje i wycinka zieleni

Załącznik nr 2
 do Uchwały Nr XXIV/602/20.....
 Rady Miasta Bydgoszczy
 z dnia 27. maja 2020 r.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej
 - koncepcja zagospodarowania terenu

DEKRADO-NIERUCHOMOŚCI
 sp. z o.o.
 ul. Św. Maksymiliana Kolbego 30
 85-433 Bydgoszcz
 NIP: 564-259-32-87, Reg. 340849254
 KRS: 0000126145

mgr inż. arch. **Dominik Skapski**
 za zgodność z projektem

Budynek mieszkalny
 wielorodzinny - usługowy
 zbieg ulicy
 Igrzyskowska i Akademicka
 dz. nr 18/21 obr. 338
 Bydgoszcz

mgr inż. arch. **Dominik Skapski**
 ul. Włocławska 10/12 Bydgoszcz
 NIP: 564-259-32-87
 KRS: 0000126145
A.01
 Koncepcja
 zagospodarowania terenu
 12.08.2019
 modyfikacja 28.02.2020



WIDOK WSCHODNI Z LOTU PTAKA



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIV/602/20.....
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 27 maja 2020 r.....

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej
- wizualizacje

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338 położonej w Bydgoszczy przy ulicy Igrzyskowej.

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338, położonej w Bydgoszczy przy ulicy Igrzyskowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją towarzyszącą (żłobek) oraz wewnętrznymi instalacjami centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno-kanalizacyjną i wentylacji oraz zewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjnymi i elektrycznymi, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bohaterów” w Bydgoszczy, uchwalonego uchwałą Nr LII/918/98 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 kwietnia 1998 r. [fragment terenów: **62.U** – „teren przeznaczony pod realizację zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym”, **70.ZP*** - „teren zieleni publicznej izolacyjnej”, **61.KSp** - „teren istniejącego parkingu”, **63.MW** „teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do adaptacji, obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów”] (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 63, poz. 370, z dnia 6 listopada 1998 roku).

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej „specustawą mieszkaniową”), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

DEKRADO-NIERUCHOMOŚCI sp. z o.o. złożyła wniosek w dniu 23 grudnia 2019r., uzupełniony dnia 7 stycznia 2020r., a Prezydent Miasta Bydgoszczy przeprowadził procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, przygotowując dokumenty na sesję Rady Miasta. W wyniku przedłożonych opinii i uzgodnień Inwestor w dniu 3 marca 2020r., na podstawie art. 7 ust. 16 *specustawy mieszkaniowej*, dokonał modyfikacji wniosku, stąd procedura określona w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących została powtórzona, a następnie wniosek wraz z projektem uchwały, z opiniami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień został przekazany Radzie Miasta Bydgoszczy.

W trakcie procedury rozpatrywania wniosku (po jego modyfikacji), uwzględnione zostały przepisy art. 15zżs Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, dotyczące zawieszenia biegu terminów procesowych w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Spowodowało to wydłużenie terminów zbierania opinii i uzgodnień, co jednakże nie miało wpływu na zachowanie terminu podjęcia uchwały, o którym mowa w art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Ze względu na położenie działki nr 18/21 obręb 338 w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedłożona została Radzie również *Prognoza skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze*, sporządzona na potrzeby tego planu. *Specustawa mieszkaniowa* zobowiązuje także do przedłożenia radzie *Opracowania ekofizjograficznego*, jednak ten dokument został wprowadzony jako obligatoryjny przy sporządzaniu planów miejscowych w roku 2001, stąd nie mógł być wykonany do planu osiedla "Bohaterów" w Bydgoszczy z 1998r. Z tej przyczyny, której

ustawodawca nie uwzględnił w zapisach *specustawy mieszkaniowej*, nie można przedłożyć *ekofizjografii*, w omawianym przypadku.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338 przy ulicy Igrzyskowej w Bydgoszczy został złożony w dniu 23 grudnia 2019r.

Stosownie do art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Prezydent Miasta Bydgoszczy wystąpił pismem z dnia 27.12.2019r. znak WAB.II.7637.9.2019.MJS wzywając do usunięcia braków formalnych, wyznaczając siedmiodniowy termin na ich usunięcie, licząc od daty otrzymania pisma. W odpowiedzi na powyższe Inwestor złożył uzupełnienie dnia 7 stycznia 2020r.

Następnie, zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Prezydent Miasta Bydgoszczy w dniu 10 stycznia 2020r. zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (WAB.II.7637.9.2019.MJS), określając formę, miejsce i termin składania uwag do Wniosku. Uwagi można było wносить w postaci papierowej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia Wniosku w BIP tj. do dnia 31 stycznia 2020r.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 *specustawy mieszkaniowej*, Prezydent Miasta Bydgoszczy pismem z dnia 13 stycznia 2020r. (WAB.II.7637.9.2019.MJS), powiadomił stosowne organy o możliwości, w okresie 21 dni, przedstawienia opinii do złożonego Wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do: Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bydgoszczy, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz Zarząd Zlewni w Toruniu, Miejskiej Pracowni Geodezyjnej w Bydgoszczy jako organu prowadzącego kataster nieruchomości, Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Kujawsko-Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Bydgoszczy.

Prezydent Miasta Bydgoszczy powiadomił 10 instytucji o możliwości przedstawienia opinii do Wniosku. Otrzymał cztery opinie, z czego jedna jest negatywna (MKU-A w Bydgoszczy), jedna neutralna (RDOŚ w Bydgoszczy) i dwie pozytywne (PWIS i WSW). Sześć instytucji nie przedstawiło opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, uznaje się za brak zastrzeżeń.

Ponadto stosownie do art. 7 ust. 14 *specustawy mieszkaniowej*, Prezydent Miasta Bydgoszczy pismem z dnia 13.01.2020r. (WAB.II.7637.9.2019.MJS), wystąpił do Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy, z pismem o uzgodnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338. Termin przekazania uzgodnienia wniosku określono na 21 dni od daty otrzymania wystąpienia Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 13.01.2020r. Uzgodnienie wpłynęło do Urzędu Miasta Bydgoszczy dnia 05.02.2020r., przy granicznym terminie uzgodnienia upływającym dnia 10.02.2020r.

Prezydent Miasta Bydgoszczy wystąpił o uzgodnienie Wniosku, do jednej instytucji (ZDMiKP) i otrzymał stanowisko w sprawie. Zostało ono zakwalifikowane jako uzgodnienie wniosku (z uwagami zawartymi w uzupełnieniu z dnia 05-02-2020) w trybie art. 7 ust.14 pkt 3 ustawy z dnia z 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.

Do Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338, w jego pierwotnej treści, nie wpłynęły żadne uwagi. Uwagi można było wносить od 10 stycznia 2020r. do dnia 31 stycznia 2020r.

Na podstawie art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Inwestor dokonał modyfikacji wniosku, pismem z dnia 3 marca 2020r. (data wpływu: 3 marca 2020r.). Modyfikacja wniosku wynikała przede wszystkim z uzyskanych opinii (np. MKUA) oraz dokonanych uzgodnień (ZDMiKP).

Modyfikacja wniosku w trybie art. 7 ust. 16 *specustawy mieszkaniowej*, wymaga zastosowania przepisów, o których mowa w art. 7 ust. 1 - 15 ww. ustawy, stąd konieczne było powtórne przeprowadzenie określonych ustawą czynności, w tym ponowne uzyskanie stosownych opinii i uzgodnień.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Prezydent Miasta Bydgoszczy w dniu 6 marca 2020r. zamieścił zmodyfikowany wniosek wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (WAB.II.7637.9.2019.MJS), określając formę, miejsce i termin składania uwag do Wniosku. Uwagi można było wnosić w postaci papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia Wniosku w BIP tj. do dnia 27 marca 2020r.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 *specustawy mieszkaniowej*, Prezydent Miasta Bydgoszczy pismem z dnia 9 marca 2020r. (WAB.II.7637.9.2019.MPB), powiadomił stosowne organy o możliwości, w okresie 21 dni, przedstawienia opinii do zmodyfikowanego wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do: Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bydgoszczy, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz Zarząd Zlewni w Toruniu, Miejskiej Pracowni Geodezyjnej w Bydgoszczy jako organu prowadzącego kataster nieruchomości, Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Kujawsko-Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Bydgoszczy.

W związku wejściem w życie Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. *o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2020r. poz. 568 ze zm.), terminy wydania stosownych opinii, zostały zawieszony z dniem 14 marca 2020r. i biegły dalej od dnia 19 kwietnia 2020r., na podstawie zmiany do Ustawy, wprowadzonej Ustawą z dnia 16 kwietnia 2020r. *o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2* (Dz. U. z 2020r. poz. 695).

OPINIE do Wniosku - dz. 18/21 obręb 338

	Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Data graniczna, określająca termin wniesienia opinii *	Data wpływu opinii do Urzędu Miasta Bydgoszczy	Opinia organu
	1	2	3	4	5
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bydgoszczy	12.03.2020	08.05.2020	01.04.2020	Opinia negatywna. Komisja zgłasza następujące zastrzeżenia: 1. Planowana inwestycja nie spełnia wymogów art. 7 ust. 7 pkt 12 <i>specustawy mieszkaniowej</i> , ponieważ jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy; projektowany budynek, dojazd i część parkingu usytuowane są na obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym; w analogicznej sprawie (dot. wniosku na ul. Twardzickiego) Wojewódzki Sąd

					<p>Administracyjny w Bydgoszczy podzielił stanowisko Rady Miasta Bydgoszczy uznając, że w sytuacji sytuowania inwestycji na obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym, nie można wykazać niesprzeczności inwestycji ze studium;</p> <p>2. Wniosek nie wskazuje sposobu przebudowy likwidowanego chodnika oraz sieci uzbrojenia terenu, których przebudowę wymusza kolizja planowanego budynku z przebiegiem tych sieci.</p> <p>3. Zbyt mała liczba miejsc parkingowych dla obsługi planowanego złołka.</p>
2	Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, oraz Zarząd Zlewni w Toruniu	16.03.2020 13.03.2020	11.05.2020 11.05.2020	--- ---	<p>nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń</p> <p>nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń</p>
3	Miejska Pracownia Geodezyjna w Bydgoszczy jako organ prowadzący kataster nieruchomości	11.03.2020	07.05.2020	---	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
4	Wojewoda Kujawsko-Pomorski	11.03.2020	07.05.2020	---	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
5	Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego	13.03.2020	11.05.2020	---	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
6	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	13.03.2020	11.05.2020	---	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
7	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy	12.03.2020	08.05.2020	17.03.2020	<p>Opinia neutralna. Teren znajduje się poza obszarami poddanymi ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.</p> <p>W przypadku konieczności wycinki drzew, stanowiących potencjalne siedlisko lęgowe</p>

					chronionych gatunków ptaków, zaleca się jej przeprowadzenie poza okresem lęgowym, a w innym terminie, po potwierdzeniu przez specjalistę przyrodnika braku rozrodu dziko występujących zwierząt.
8	Kujawsko-Pomorski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej	13.03.2020	11.05.2020	---	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
9	Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Bydgoszczy	11.03.2020	07.05.2020	19.03.2020	opinia pozytywna, ze względu na brak sprzeczności z wymogami sanitarnymi
10	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Bydgoszczy	12.03.2020	08.05.2020	19.03.2020	opinia pozytywna, ze względu na brak kolizji z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa

* data graniczna ustalona na podstawie art. 7 ust. 13 *specustawy mieszkaniowej* z uwzględnieniem zawieszenia biegu terminów w dniach 14.03.2020 r. – 18.04.2020r., na podstawie Ustawy z dnia 2 marca 2020r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych*

Prezydent Miasta Bydgoszczy powiadomił 10 instytucji o możliwości przedstawienia opinii do wniosku. Otrzymał cztery opinie, z czego jedna jest negatywna (MKU-A w Bydgoszczy), jedna neutralna (RDOŚ w Bydgoszczy) i dwie pozytywne (PWIS i WSW). Sześć instytucji nie przedstawiło opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, uznaje się za brak zastrzeżeń.

Ponadto stosownie do art. 7 ust. 14 *specustawy mieszkaniowej*, Prezydent Miasta Bydgoszczy pismem z dnia 09.03.2020r. (WAB.II.7637.9.2019.MJS), wystąpił do Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy, z pismem o uzgodnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338. Termin przekazania uzgodnienia wniosku określono na 21 dni od daty otrzymania powyższego wystąpienia. Uzgodnienie wpłynęło do Urzędu Miasta Bydgoszczy dnia 02.04.2020r.

UZGODNIENIA do Wniosku - dz. 18/21 obręb 338

	Organ uzgadniający	Data otrzymania wniosku przez organ - do uzgodnienia	Data graniczna, określająca termin wniesienia uzgodnienia*	Data wpływu uzgodnienia do Urzędu Miasta Bydgoszczy	Stanowisko organu	Uwagi Wynik dokonanych uzgodnień
	1	2	3	4	5	6
1	Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy	12.03.2020	08.05.2020	02.04.2020	Uzgodnienie z uwagami: 1. Projektowana inwestycja nie przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego dróg publicznych. 2. Projektowana inwestycja przylega do pasa drogowego ul. Akademickiej i ul. Igrzyskowej,	-

					<p>skutkując ograniczeniami w sposobie zagospodarowania pasa drogowego gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wymaga zapewnienia obsługi komunikacyjnej poprzez projektowany zjazd z ul. Igrzyskowej, -wymaga wykonania w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, -likwidacja chodnika w pasie drogowym ul. Igrzyskowej skutkuje koniecznością przebudowy ścieżki rowerowej i chodnika w ul. Igrzyskowej, -likwidacja ciągu pieszego usytuowanego na działce 18/21 obr. 338 (wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy) znacznie utrudni komunikację pieszą na terenie całego osiedla, w związku z czym zasadne jest jego odbudowanie na sąsiedniej nieruchomości (dz. 18/12 i 18/14) <p>3. W związku ze zmianą sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki, zmieni się również kwalifikacja terenu na obszar chroniony akustycznie, który w najbliższym sąsiedztwie jest zabezpieczony ekranami akustycznymi. Inwestor powinien przeanalizować konieczność budowy zabezpieczeń przed hałasem, a ewentualną ich lokalizację uzgodnić z ZDMiKP.</p> <p>4. budowę zjazdu, przebudowę chodnika i ścieżki rowerowej oraz budowę sieci uzbrojenia terenu w pasach drogowych należy uzgodnić z ZDMiKP.</p>
--	--	--	--	--	--

* data graniczna ustalona na podstawie art. 7 ust. 15 *specustawy mieszkaniowej*, z uwzględnieniem zawieszenia biegu terminów w dniach 14.03.2020r. – 18.04.2020r., na podstawie Ustawy z dnia 2 marca 2020r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych*.

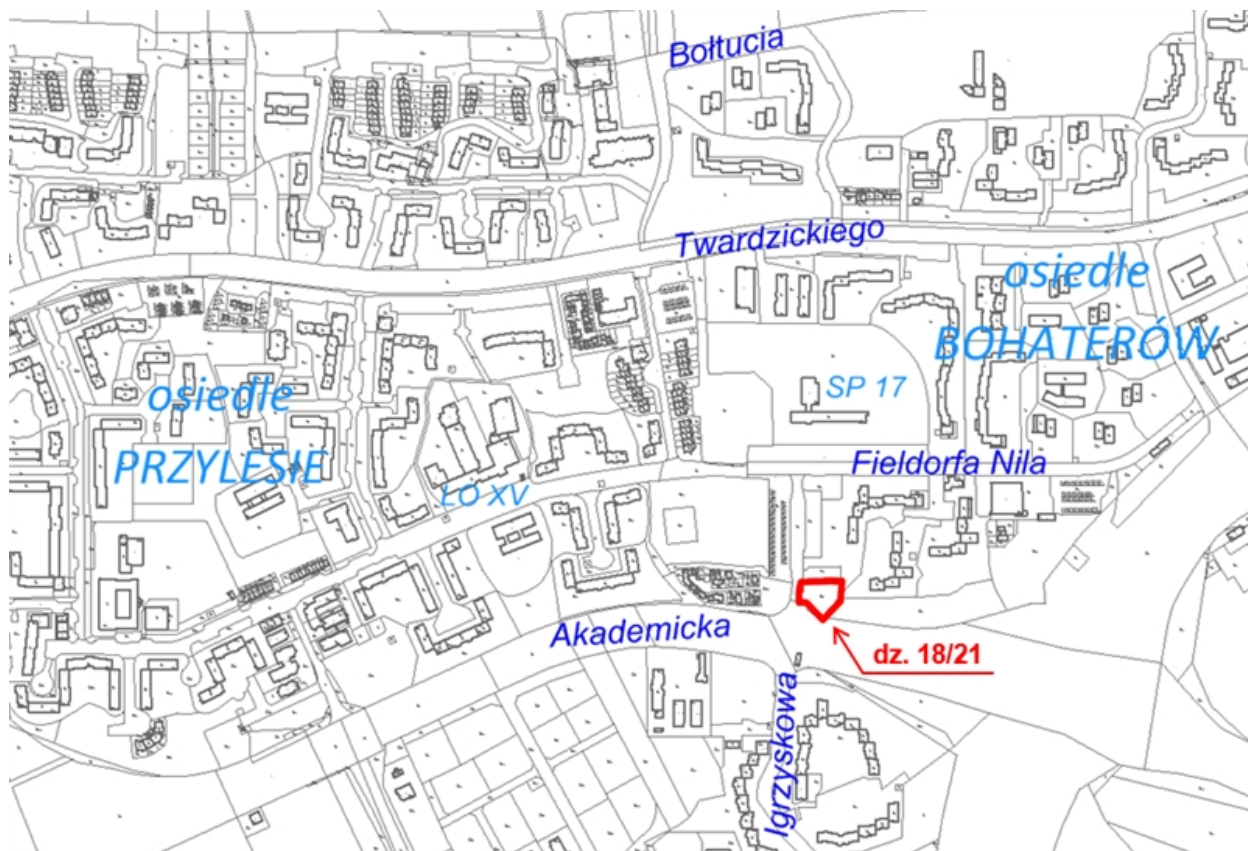
Prezydent Miasta Bydgoszczy wystąpił o uzgodnienie wniosku do jednej instytucji (ZDMiKP) i otrzymał stanowisko w sprawie. Zostało ono zakwalifikowane jako uzgodnienie wniosku z uwagami w trybie art. 7 ust.14 pkt 3 ustawy z dnia z 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.

Prezydent Miasta na bieżąco przekazywał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienia/stanowiska w przedmiotowej sprawie tj. w terminie 3 dni od dnia ich otrzymania.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21, obręb 338, nie wpłynęły żadne uwagi. Uwagi można było wnosić od 6 marca 2020r. do dnia 27 marca 2020r. Mając na względzie, że przepisy dotyczące zawieszenia biegu terminów procesowych weszły w życie 31 marca 2020r. z datą obowiązywania od dnia 14 marca 2020r., na podstawie Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. *o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw*, termin na składanie uwag upłynął w dniu 4 maja 2020r.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje działkę nr 18/21 obręb 338 przy ul. Igrzyskowej w Bydgoszczy.



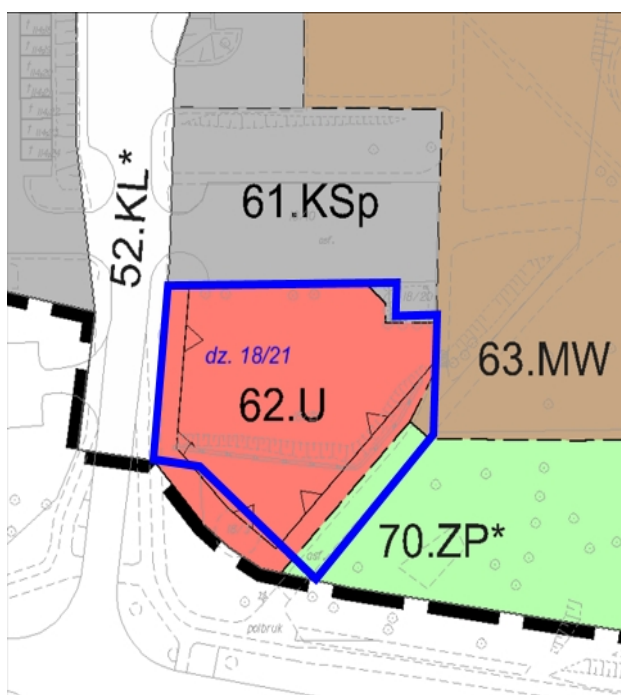
Powyższa nieruchomość, o powierzchni 1494 m², zgodnie z rejestrem gruntów i budynków, na dzień 05.05.2020r., jest własnością Gminy Bydgoszcz w użytkowaniu wieczystym *Dekrado - Nieruchomości* sp. z o.o. Działka nr 18/21 obr. 338 położona jest na osiedlu Bohaterów, w Fordonie, w Bydgoszczy. W północnej części rosną pojedyncze drzewa, a w pozostałej części działka zagospodarowana jest zielenią niską. W południowo-wschodniej części terenu objętego Wnioskiem urządzony jest chodnik, stanowiący odcinek ciągu pieszego, stanowiącego główne dojście do przystanków komunikacji publicznej w rejonie skrzyżowania ul. Akademicka – Igrzyskowa. Dodatkowo, przez południowo-zachodni narożnik działki, przebiega odcinek chodnika stanowiący część pasa drogowego ulicy Igrzyskowej.



Źródło: MPU

Fot. Widok, w kierunku północno-zachodnim, na działkę nr 18/21 obr. 338.

Działka nr 18/21 obr. 338 zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bohaterów” w Bydgoszczy (Uchwała Rady Miasta Bydgoszczy Nr LII/918/98 z dnia 15 kwietnia 1998r.), jest położona w granicach części terenów: **62.U** – „teren przeznaczony pod realizację zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym”, **70.ZP*** - „teren zieleni publicznej izolacyjnej”, **61.KSp** - „teren istniejącego parkingu”, **63.MW** „teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do adaptacji, obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów”.



rys. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bohaterów” w Bydgoszczy.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki 18/21 obręb 338 oraz zamiar realizacji budynku zgodnie ze złożoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, jest niezgodny z ustaleniami ww. planu miejscowego.

Mając powyższe na uwadze, stosownie do art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Radzie Miasta przedłożono *Prognozę skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze*, sporządzoną na potrzeby tego planu.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, analiza złożonego wniosku, po modyfikacji jego treści, obejmowała poniższe kwestie i zagadnienia:

- (A) badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów, w tym *specustawy mieszkaniowej* oraz Uchwały Nr V/31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy,
- (B) badanie czy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca, nie jest sprzeczna ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*,
- (C) analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338 przy

ul. Igrzyskowej w Bydgoszczy został złożony w dniu 23 grudnia 2019r., uzupełniony dnia 7 stycznia 2020r., a następnie w dniu 3 marca 2020r., Inwestor dokonał jego modyfikacji.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, w ramach czynności poprzedzających analizę złożonego Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, stwierdzono że działka nr 18/21 obręb 338, nie obejmuje terenów :

- podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów (art. 5 ust.1 i 2 *specustawy mieszkaniowej* – np. tereny lasów, otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią),

- przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (art. 7 ust. 2 *specustawy mieszkaniowej*),

- wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta (art. 7 ust. 3 *specustawy mieszkaniowej*),

- które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, co zwalnia z zachowanie dla tych terenów warunku niesprzeczności realizowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących ze Studium (art. 5 ust. 4 *specustawy mieszkaniowej*),

- objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 *specustawy mieszkaniowej*).

(A) Badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów, w tym ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz Uchwały Nr V/31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, przy uwzględnieniu wymagań zawartych w Uchwale Nr V/31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018r. *w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy* (zwanej dalej Uchwałą), Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338, wraz z jego późniejszą modyfikacją, zawierał:

1) Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, [art. 7 ust. 7 pkt 1) *specustawy mieszkaniowej*]

„Na kopii mapy zasadniczej 1:1000 (stanowiącej część koncepcji urbanistyczno-architektonicznej) przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przedstawiono granice terenu objętego wnioskiem — linia w kolorze pomarańczowym oznaczona literami A,B,C,D,E,F,G,H (działka nr 18/21 obręb 338) oraz granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać — linia w kolorze czerwonym (działki nr 115, 18/10, 18/3, 23/2, 18/20, 18/9, 18/12, 18/14 obręb 338).”

2) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań - [art. 7 ust. 7 pkt 2) *specustawy mieszkaniowej*]

„Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 26 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 45 m²”

3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań - [art. 7 ust. 7 pkt 3) *specustawy mieszkaniowej*]

„Planowana minimalna liczba mieszkań – 25

Planowana maksymalna liczba mieszkań – 25”

4) Określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową - [art. 7 ust. 7 pkt 4) specustawy mieszkaniowej]

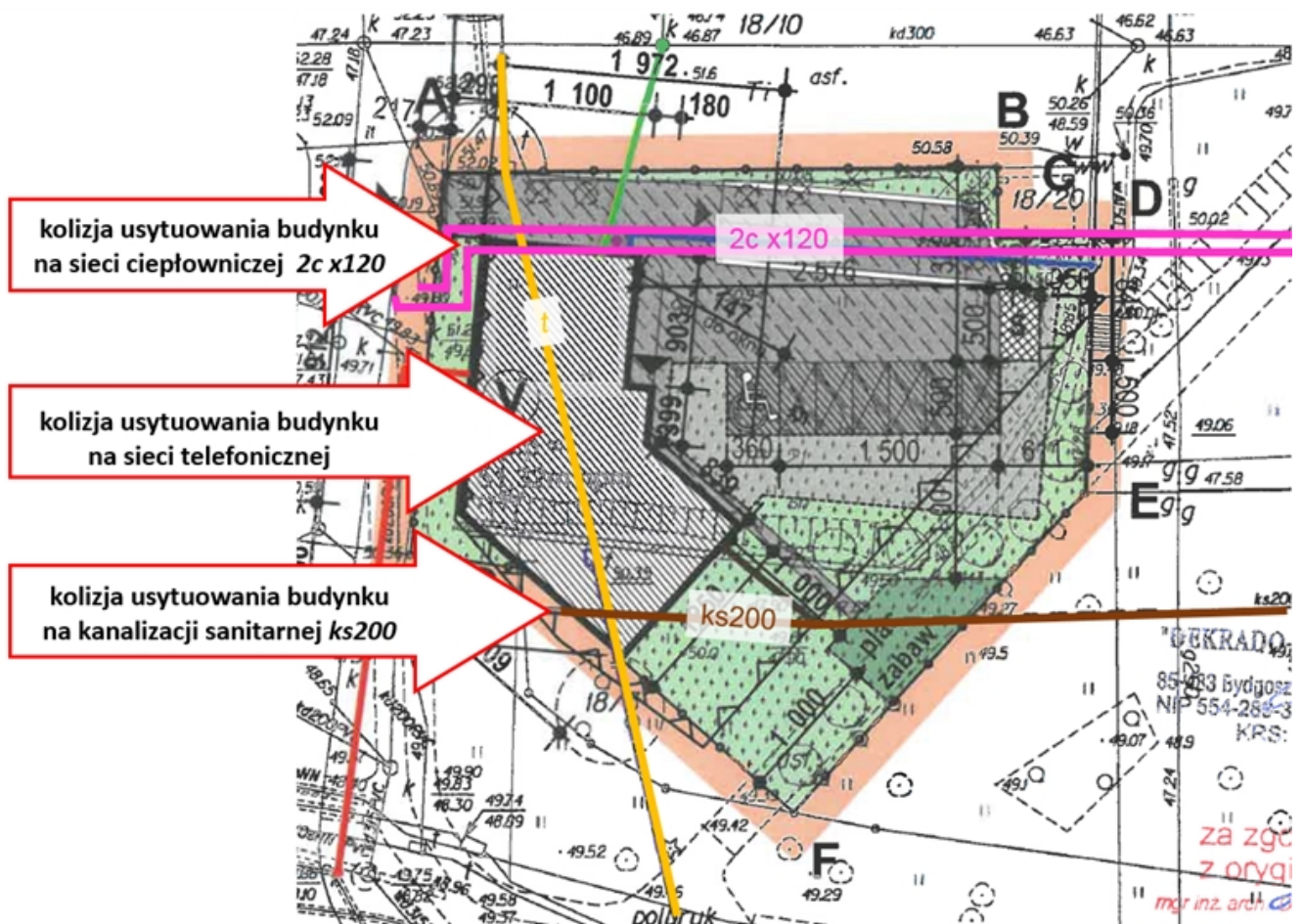
„Na kondygnacji parterowej, przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej, zaprojektowana została część usługowa, którą stanowić ma żłobek o powierzchni 191,42 m². Natomiast powierzchnia części mieszkalnej wynosi 957,66 m², wynika z powyższego, że powierzchnia żłobka stanowi 19,98% powierzchni części mieszkalnej.”

Zgodnie z art. 3 specustawy mieszkaniowej *„działalność handlową lub usługową można realizować (...) pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań”*. W związku z powyższym planowana inwestycja nie narusza art. 3 specustawy mieszkaniowej.

5) Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu - [art. 7 ust. 7 pkt 5) specustawy mieszkaniowej]

W treści Wniosku zawarto informację iż: *„błebnie nieruchomość jest nieogrodzona i niezabudowana. W części północnej teren porastają pojedyncze drzewa, a całość pokryta jest zielenią niską. Od strony zachodniej działka graniczy z ulicą Igrzyskową. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu na przedmiotowej nieruchomości planuje się realizację 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (żłobek) oraz halą garażową, placu zabaw, 7 miejsc postojowych na powierzchni terenu, dojazd i dojazdów, śmietnika oraz powierzchni biologicznie czynnej (terenów zieleni). Teren działki zostanie ogrodzony, ogrodzeniem panelowym z siatki. Na działce, pod powierzchnią terenu, usytuowane są sieci uzbrojenia technicznego, związane z doprowadzeniem mediów do innych wcześniej zrealizowanych obiektów, zlokalizowanych poza granicami działki nr 18/21 obr. 338.”*

Na etapie analizy wniosku, wykonanej przez organ, stwierdzono że w granicach działki nr 18/21 obr. 338 zlokalizowane są: sieć ciepłownicza KPEC 2cx120, sieć kanalizacji sanitarnej ks200 oraz podziemny przewód telekomunikacyjny. Usytuowanie planowanego budynku nie uwzględnia istniejącego uzbrojenia terenu – tzn. północna część budynku usytuowana jest na sieci ciepłowniczej 2cx120, południowa część budynku na przewodzie sieci kanalizacji sanitarnej ks200, oraz pod całym budynkiem przebiega podziemny przewód telekomunikacyjny.



Usytuowanie planowanego budynku względem istniejących sieci uzbrojenia terenu.

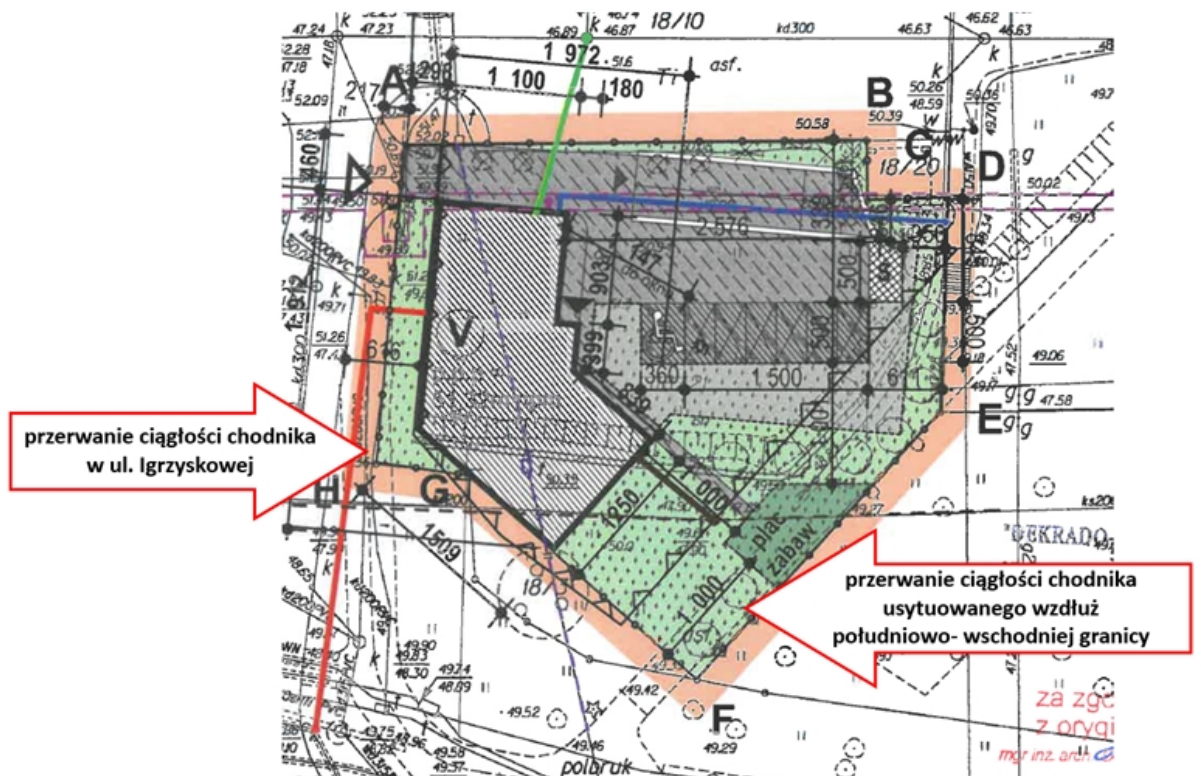
W tym zakresie we wniosku stwierdzono, że „Przewiduje się przebudowę poszczególnych sieci”, wskazując że kolizje z istniejącymi sieciami zostaną rozwiązane na etapie sporządzania projektu budowlanego w uzgodnieniu i na warunkach gestorów sieci. Tym samym wskazany na projekcie zagospodarowania terenu przebieg sieci kolidujących z planowanym zamierzeniem nie jest docelowy i zostanie przebudowany staraniem Wnioskodawcy na warunkach właściwych gestorów sieci.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 5 *specustawy mieszkaniowej*, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej musi zawierać m.in. *określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu*. Planowana inwestycja, poprzez urządzenie trawnika i ogrodzenie terenu, przerywa istniejące ciągi piesze, przewidując rozbiórkę:

- istniejącego chodnika w ul. Igrzyskowej (w części południowo-zachodniej nieruchomości),
- chodnika przebiegający wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki nr 18/21 obr. 338.

Wskazane do likwidacji odcinki chodników których ciągłość byłaby przerwana, stanowią fragment ciągów pieszych, wykorzystywanych przez mieszkańców osiedla, jako dojście do przystanków komunikacji publicznej usytuowanych w rejonie skrzyżowania ul. Akademicka- Igrzyskowa.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna i zawarty w niej projekt zagospodarowania terenu, nie wskazały sposobu i zakresu przebudowy chodnika i ścieżki rowerowej poza granicami działki 18/21 obr. 338, wskazując, że zostanie to zrealizowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w uzgodnieniu i na warunkach ZDMiKP.



Przerwanie ciągłości chodników usytuowanych w ul. Igrzyskowej (południowo- zachodnia część działki) oraz wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki nr 18/21 obr. 338



Ciąg pieszy na działce nr 18/21 obr. 338, wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy. Widok w kierunku południowym, do ul. Akademickiej.

Problematykę likwidacji istniejących chodników Inwestor zawarł w części opisowej Wniosku stwierdzając, że „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 ul. Igrzyskowej oraz częściową likwidację chodnika w pasie drogowym ulicy Akademickiej. (...) ewentualne rozwiązanie polegające na uzgodnieniu rozwiązania kolizji planowanej inwestycji z istniejącym chodnikiem ma na celu zapewnienie płynnego wkomponowania planowanej inwestycji w istniejące zagospodarowanie tej części osiedla. Kwestia ta zostanie rozwiązana na etapie sporządzenia projektu budowlanego, w oparciu o uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy.”

6) Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu - [art. 7 ust. 7 pkt 6) specustawy mieszkaniowej];

W treści Wniosku zawarto informację iż: „działka nr 18/21 obręb 338, na której planuje się realizację inwestycji mieszkaniowej jest uzbrojona. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wszystkie konieczne do realizacji media. Uzyskano pisma zapewniające możliwość podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo MWiK nr RT.400/0431/2019 z dnia 15.10.2019r.), miejskiej sieci ciepłowniczej (pismo KPEC nr RC/JW/1132/6051/2019 z dnia 04.10.2019r.) oraz sieci elektroenergetycznej (pismo ENEA nr ZD/13252/2019 z dnia 23.09.2019r.). Trasy planowanych przyłączy pokazano na rysunku zagospodarowania terenu w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.”

Przeprowadzenie wymaganej specustawą mieszkaniową - "analizy powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu", musi znaleźć swoje odzwierciedlenie w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, i zawierać m.in. przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu (...) niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 2 pkt 3 specustawy mieszkaniowej) oraz w treści Wniosku, który powinien określić zmiany w uzbrojeniu terenu.

Inwestor w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przedstawił usytuowanie budynku i planowane przyłącza do przewodów sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez MWiK w piśmie znak RT.400/0431/2019 z dnia 15.10.2019r., oraz sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Mając na uwadze warunki techniczne wydane przez MWiK

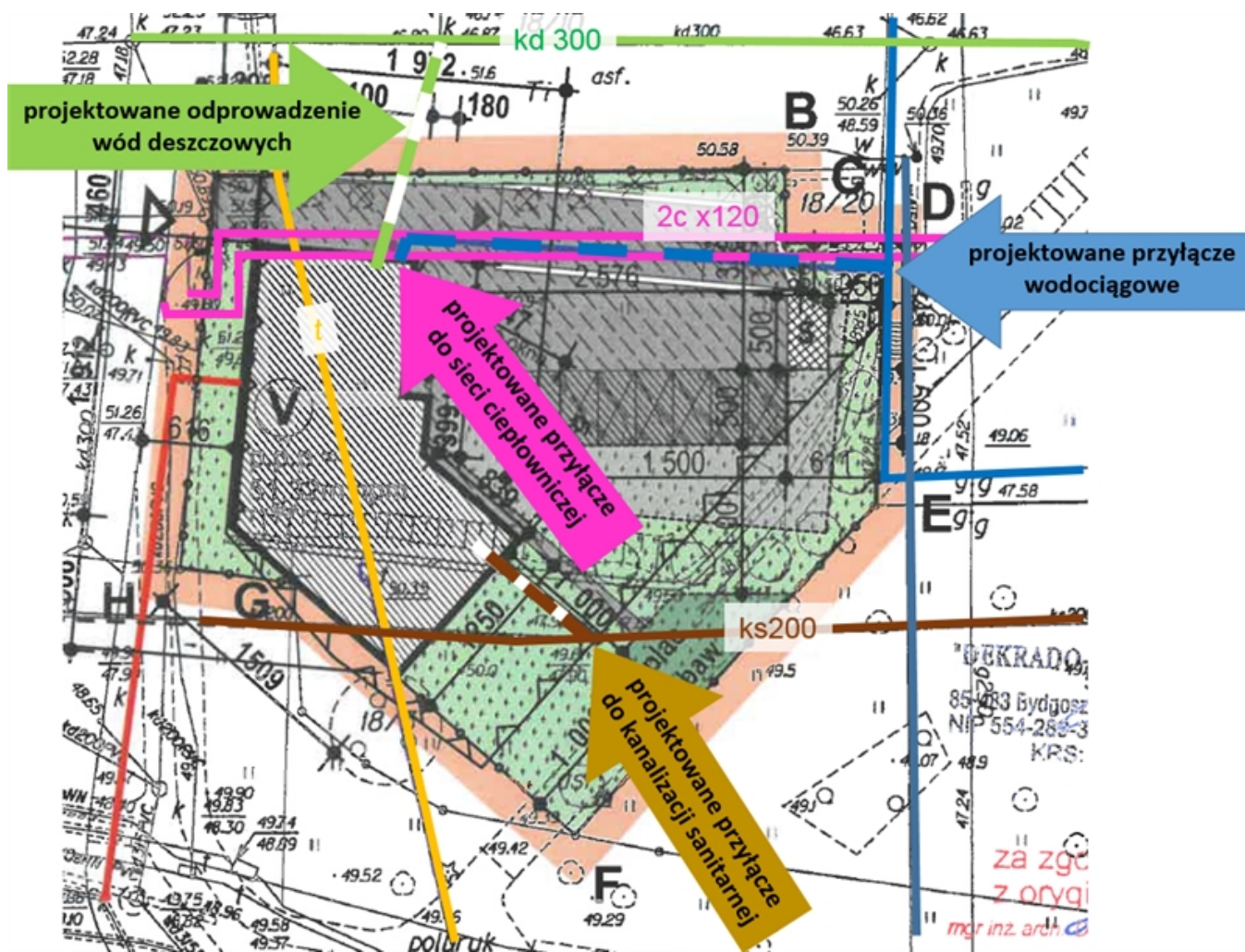
w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych o obrębie działki 18/21, oraz fakt, że Inwestor dopuścił możliwość zagospodarowania tych wód na swoim terenie, w uchwale w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, określono w tym zakresie warunki zgodnie z Wnioskiem. Inwestor w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przedstawił usytuowanie budynku i planowane przyłącze, także do sieci ciepłowniczej (zgodnie ze wskazaniem KPEC pismo znak RC/JW./1132/6051/2019 z dnia 04.10.2019r.), ale jednocześnie pominął fakt, że główne sieci do których zamierza przyłączyć planowany budynek, będą wymagały znaczącej przebudowy i zmiany ich przebiegów (zgodnie z warunkami KPEC), a wskazane w koncepcji miejsca włączenia, z oczywistych względów, nie będą możliwe do wykonania (miejsca włączenia do sieci odnoszą się do ich obecnych przebiegów, a nie do nowych, które zaistnieją po wybudowaniu planowanego budynku). Ponadto, np. istniejący ciepłociąg 2c x 120, koliduje z planowanym przewodem wodociągowym, a obie sieci kolidują z projektowaną pochylnią zjazdową do podziemnego garażu w nowym budynku. Koncepcja nie wskazuje nowego przebiegu ciepłociągu 2cx120, który ze względu na kolizję z planowanym budynkiem i ww. zjazdem do garażu, będzie musiał być przebudowany.

W celu wyjaśnienia wątpliwości w zakresie technicznych możliwości podłączenia planowanej inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obr. 338 do sieci ciepłowniczej (związanych z koniecznością przebudowy istniejącej sieci 2c x120), pismem znak MPU-PN-7323/Fd-17/19/90/20 z dnia 22.01.2020r. wystąpiono do KPEC z zapytaniem o zakres wymaganej przebudowy ciepłociągu oraz ewentualnych zmian w sposobie przyłączenia inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej w wyniku przebudowy tej sieci.

Uzyskane wyjaśnienia (KPEC z dnia 03.02.2020r., znak RC/73/682/2020) sprowadzają się do stwierdzenia, że:

- sytuowanie budynku w sąsiedztwie ciepłociągu jest możliwe pod warunkiem zachowania minimalnej odległości wynoszącej 2 mb pomiędzy maksymalnym rzutem obiektu, a skrajem sieci,

- Inwestor nie przedstawił zakresu ewentualnej przebudowy istniejącego ciepłociągu i nie wynika on również z przedstawionego projektu zagospodarowania terenu; w ocenie gestora sieci ewentualna przebudowa ciepłociągu w granicach działki nr 18/21 obr. 338 wymusi konieczność przebudowy kompensatora typu U, zlokalizowanego w północno-zachodniej części działki, a nowa trasa ciepłociągu będzie ingerowała w działkę nr 115 obr. 338.



7) Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów - [art. 7 ust. 7 pkt 2) lit a) *specustawy mieszkaniowej*]

- zapotrzebowanie na ciepłą i zimną wodę użytkową realizowane z miejskiej sieci wodociągowej 37 dm³/s,

- zapotrzebowanie na energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej Enea usytuowanej w granicach działki 23/2 obr. 338

- przewidywana moc przyłączeniowa 100 kW;

- zapotrzebowanie na energię cieplną - z istniejącej, w granicach nieruchomości, miejskiej sieci ciepłowniczej;

- przewidywana moc cieplna 85 kW oraz 20 kW dla ciepłej wody użytkowej;

- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych:

- zakłada się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej;

- ilość ścieków bytowo-gospodarczych: 5,5 m³/s;

- sposób odprowadzania wód opadowych;
 - zakłada się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku takiej możliwości, przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki
- niezbędna liczba miejsc postojowych;
 - wymagane jest zapewnienie 30 miejsc postojowych (wskaźnik 1,2 m.p. /1 mieszkanie),
 - zaprojektowano 31 miejsc postojowych na terenie, w tym 24 miejsca w garażu podziemnym oraz 7 na powierzchni terenu;
- sposób zagospodarowania odpadów - odpady komunalne będą zbierane w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na placu gospodarczym i wywożone zgodnie z umową podpisaną z właściwym operatorem
 - ilość odpadów komunalnych na 1 mieszkanie – 130 dm³ / 1 tydzień,
 - ilość odpadów komunalnych na żłobek – 250 dm³ /tydzień;”

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

„Przedmiotowa nieruchomość jest nieogrodzona i niezabudowana. W części północnej teren porastają pojedyncze drzewa, a na całości urządzona została zieleń niska oraz krzewy. Teren działki charakteryzuje się spadkiem w kierunku południowym. Wzdłuż wschodniej granicy działki urządzony jest chodnik, stanowiący fragment ważnego ciągu pieszego, wykorzystywanego przez mieszkańców osiedla jako dojście do przystanków komunikacji publicznej usytuowanych w rejonie skrzyżowania ul. Akademicka- Igrzyskowa. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu na przedmiotowej nieruchomości planuje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (żłobek) o 5 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 podziemnej, placu zabaw, 7 miejsc postojowych bezpośrednio na powierzchni terenu, dojeżdż i dojazdów, śmietnika oraz powierzchni biologicznie czynnej (terenów zieleni).

Formę graficzną stanowi rysunek zagospodarowania terenu w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej będącej załącznikiem do niniejszego wniosku.”

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

„Parametry techniczne przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej są następujące:

BILANS W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA

pow. działki	1 494 m ²
pow. zabudowy	335,82 m ²
pow. utwardzona (kostka betonowa) w tym: chodniki, plac, parking	524,94 m ²
pow. biologicznie czynna	554,00 m ²
intensywność zabudowy	1,12
Liczba miejsc parkingowych:	
- dla obsługi części mieszkalnej	30
- dla obsługi żłobka	1
udział powierzchni zabudowy	22,5%
udział powierzchni biologicznie czynnej	37,09%
pow. utwardzona (kostka betonowa) w tym: chodniki, plac, parking	35,1%
Ilość miejsc parkingowych/ 1 lokal mieszkalny	1,2

PARAMETRY BUDYNKU

szerokość budynku	19,57m
-------------------	--------

<i>długość budynku</i>	27,94m
<i>wysokość budynku</i>	17,00m
<i>kubatura</i>	5 590,86 m ³
<i>pow. użytkowa mieszkań</i>	957,66 m ²
<i>pow. komunikacji</i>	165,70 m ²
<i>pow. żłobka</i>	191,42 m ²
<i>pow. pomieszczeń technicznych</i>	57,96 m ²
<i>pow. komórek lokatorskich</i>	52,85 m ²
<i>pow. garażu podziemnego</i>	645,1 m ²
<i>ilość kondygnacji nadziemnych</i>	5
<i>ilość kondygnacji podziemnych</i>	1
<i>ilość mieszkań</i>	25
<i>minimalna wielkość mieszkania</i>	26,32 m ²
<i>maksymalna wielkość mieszkania</i>	43,45 m ²

Odpady komunalne na potrzeby mieszkań będą składowane w projektowanym śmietniku i wywożone zgodnie z umową podpisaną z właściwym operatorem.

Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie wymagała wycinki istniejących drzew oraz wyrównania terenu. Projekt zakłada nasadzenia kompensacyjne na terenie zagospodarowywanej nieruchomości.

Realizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej nie spowoduje przekroczenia poziomów hałasu ustalonych w ww. rozporządzeniu.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016r. poz.71) przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach."

8) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową - [art. 7 ust. 7 pkt 8) specustawy mieszkaniowej]

„Inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na działce nr 18/21 obręb 338, księga wieczysta nr BY1B/00226662/5."

9) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 - [art. 7 ust. 7 pkt 9) specustawy mieszkaniowej]

„nie dotyczy"

10) Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona - [art. 7 ust. 7 pkt 10) specustawy mieszkaniowej]

„Przylączy 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.,,

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 10 w związku z art. 38 ust. 1 specustawy mieszkaniowej, we wniosku należy wskazać nieruchomość, którą inwestor jest uprawniony do zajęcia, w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia, przez m.in. teren drogi publicznej. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że wskazana we Wniosku działka nr 18/10 obr. 338 posiada klasoużytek „Ti” – inne tereny komunikacyjne i nie stanowi terenu drogi publicznej. Podobnie jak działka nr 18/9 obr. 338, posiadająca klasoużytek „B” – tereny mieszkaniowe, nie stanowi terenu drogi publicznej.

Mając na uwadze zapis art. 7 ust. 7 pkt 10 w związku z art. 38 ust. 1 *specustawy mieszkaniowej*, w uchwale

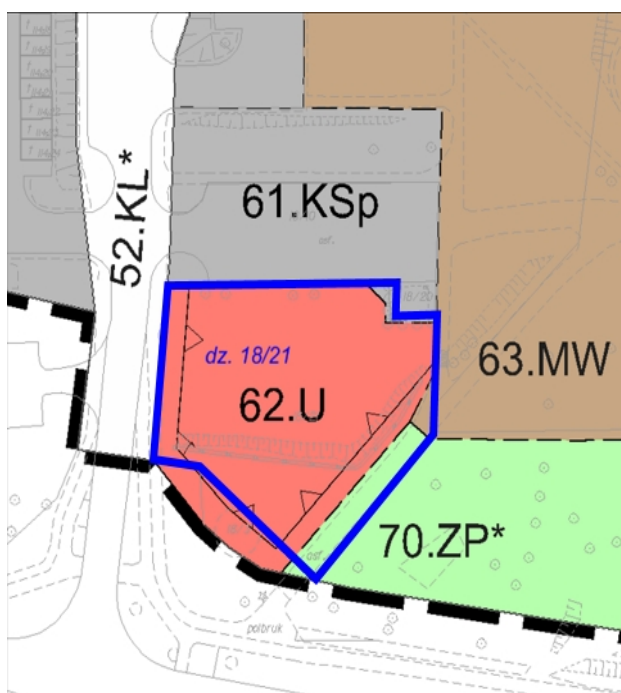
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wskazano wyłącznie działki drogowe położone w pasach dróg publicznych – ul. Igrzyskowa dz. nr 115 – ul. Akademicka dz. nr 18/3 i 23/2 obr. 338.

11) Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - [art. 7 ust. 7 pkt 11) *specustawy mieszkaniowej*]

„Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bohaterów” w Bydgoszczy (Uchwała Rady Miasta Bydgoszczy Nr LII/918/98 z dnia 15 kwietnia 1998r.) na terenie oznaczonym symbolami:

- 62.U, przeznaczonym pod realizację zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym; budynki o wysokości do dwóch kondygnacji. Inwestycja mieszkaniowa nie jest zgodna z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz wysokości budynku.

- 70.ZP*, teren zieleni publicznej izolacyjnej; występuje częściowa niezgodność z ustaleniami planu. Wniosek przewiduje dla terenu tego dodatkowe nasadzenia zieleni, a w 30% fragment terenu znajdującego się w tym ustaleniu przeznaczony został na plac zabaw.”



Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bohaterów”

12) Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego - [art. 7 ust. 7 pkt 12) *specustawy mieszkaniowej*]

„Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* miasta Bydgoszczy, przyjętym uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r. działka nr 18/21 obręb 338 znajduje się w Strefie Mieszkaniowej M8, na obszarze o mieszanym charakterze funkcjonalnym - mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym oraz obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym. Powyższe

potwierdza opinia urbanistyczna załączona do wniosku.”

Teren inwestycji położony jest w znacznej części w obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym. Szczegółowe wyniki badania, czy inwestycja mieszkaniowa objęta zmodyfikowanym wnioskiem, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy zamieszczono w części B) uzasadnienia niniejszej uchwały.

13) Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 specustawy mieszkaniowej i Uchwale nr V/31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy (dalej Standardy Urbanistyczne) - [art. 7 ust. 7 pkt 13) specustawy mieszkaniowej]

- Zgodnie z art.17 ust.1 pkt 1 specustawy mieszkaniowej planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Igrzyskowa. Do wniosku dołączono zezwolenie na lokalizację zjazdu, pismo ZDMiKP, znak UP-4004/1909/19 z dnia 09.10.2019r. - Załącznik nr 5 [wniosku],

- Zgodnie z art.17 ust.1 pkt 2 specustawy mieszkaniowej planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do:

- miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo MWiK nr RT.400/0431/2019 z dnia 15.10.2019r. - Załącznik nr 6) [wniosku],

- sieci elektroenergetycznej (pismo ENEA nr ZD/13252/2019 z dnia 23.09.2019r. - Załącznik Nr 7) [wniosku],

Zgodnie z uchwałą Nr V/31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym w następujący sposób:

- Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż :

- 250 m od przystanku komunikacyjnego (§2 ust.1 pkt 1 uchwały) - na załączonej mapie zasadniczej 1:1000 (Załącznik nr 8) przedstawiono odległość do przystanków na ul. Akademickiej (91 m oraz 93 m);

- 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (§2 ust.1 pkt 2 uchwały) - na załączonej mapie zasadniczej 1:1000 (Załącznik nr 8) przedstawiono odległości do Szkoły Podstawowej nr 17 im. Bohaterów Września 1939 roku przy ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila”17 (177) m;

- Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na nieruchomości zapewniającej dostęp do urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni 14 032 m² . Przedmiotowy teren znajduje się w odległości 392 m (§2 ust.2 uchwały) - na załączonej mapie zasadniczej 1:1000 przedstawiono odległości do przedmiotowego terenu (Załącznik nr 8). Obliczona minimalna powierzchnia tego terenu w związku z planowaną inwestycją mieszkaniową wynosi - $35 \times 4 = 140 \text{ m}^2$ ”



fot. Tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wskazane we Wniosku (działki nr 60/1, 60/59 obr.

337).

Kontynuując analizę pozostałej treści zmodyfikowanego wniosku, Wnioskodawca wskazał, iż:

- *Budynek objęty inwestycją mieszkaniową nie jest wyższy niż 7 kondygnacji nadziemnych (§3 ust.1 uchwały). Przedmiotowy budynek ma 5 kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną.*

- *Odległości zostały ustalone licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji (§17 ust.10 specustawy mieszkaniowej);*

Planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 28 m^2 (art.17 ust.9 specustawy mieszkaniowej) – $957,66 / 28 = 34,2$ (przyjęto 35 mieszkańców);

- *Minimalną powierzchnię urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu ustalono jako iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2 (§17 ust.4 ustawy) - $35 \times 4 = 140$. Powierzchnia istniejącego terenu rekreacyjno-sportowego wynosi $14\,032 \text{ m}^2$;*

- *Planowaną liczbę uczniów szkoły podstawowej obliczono (art.17 ust.2 pkt 2 ppkt a ustawy) - $35 \times 10\% = 3,5$ (przyjęto 4 dzieci);*

- *Współczynnik ilości miejsc parkingowych na 1 mieszkanie wynosi nie mniej, niż 1,2 (§4 ust.2 pkt 3 uchwały). Budynek położony jest w strefie B (zabudowa intensywna). Minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wynosi - $25 \times 1,2 = 30$ (w zmodyfikowanym wniosku przewidziano 31, w tym 1 miejsce dla obsługi żłobka);*

- *Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci ciepłowniczej KPEC (§5 uchwały). Do wniosku dołączono pismo KPEC nr RC/JW/1132/6051/2019 z dnia 04.10.2019r.) - Załącznik nr 10;*

Jednocześnie informuję, że określone powyżej wymogi mogą być spełnione w oparciu o istniejącą w dniu składania wniosku infrastrukturę.

Zgodnie z art.7 ust.8 specustawy mieszkaniowej do wniosku dołącza się:

- 1) *konceptję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art.6 specustawy mieszkaniowej - Załącznik nr 1,*

- 2) *oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art.4 pkt 1-12 specustawy mieszkaniowej - Załącznik nr 2,*

- 3) *uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust.2 specustawy mieszkaniowej, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art.10 ust. 1 - nie dotyczy;*

- 4) *uzgodnienie, o którym mowa w art.11 ust.2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art.11 ust.1 - nie dotyczy;*

- 5) *decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. poz.1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz.810, 1089 i 1479) - nie dotyczy;*

- 6) *porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust.1 specustawy mieszkaniowej, o ile zostało zawarte - nie dotyczy;*

Pozostałe załączniki:

- 1) *kopię mapy zasadniczej 1:1000 z granicami nieruchomości objętej wnioskiem oraz granicami obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej - Załącznik nr 3,*

- 2) *opinię urbanistyczną - Załącznik nr 4,*

- 3) zezwolenie na lokalizację zjazdu- Załącznik nr 5,
- 4) warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej MWiK - Załącznik nr 6,
- 5) warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA - Załącznik nr 7,
- 6) kopię mapy zasadniczej 1:1000, na której przedstawiono długości dojść do placówki oświatowej, przystanku komunikacyjnego oraz terenu rekreacyjno-sportowego - Załącznik nr 8 (zmieniony pismem z dnia 07.01.2020r
- 8) zaświadczenie WEiS w UMB - Załącznik nr 9
- 9) warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej KPEC - Załącznik nr 10,
- 10) zaświadczenie o przynależności do izby architektów - Załącznik nr 11
- 11) kopia uprawnień budowlanych do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej - Załącznik nr 12.

Po dokonaniu badania zawartości i treści wniosku stwierdza się, że inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z przepisami Uchwały Nr V/31/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Bydgoszczy.

Wielkości parametrów i wskaźników przyjętych w uchwale w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zostały określone w dopuszczalnych przedziałach, tak aby na etapie sporządzania projektu budowlanego, umożliwić ich uszczegółowienie, bez przekraczania progowych wartości.

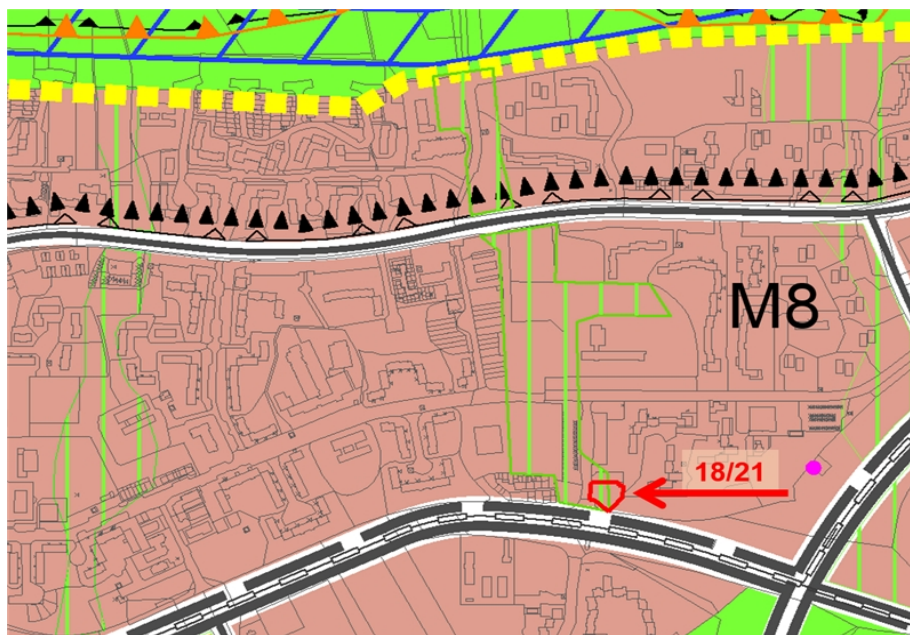
B) Badanie, czy inwestycja mieszkaniowa objęta Wnioskiem, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy.

Stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą, 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 oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Analiza Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki 18/21 obr. 338, w zakresie wypełnienia wymogu zawartego w art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli wskazania że inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium, musi dotyczyć zarówno części tekstowej jak i graficznej tego dokumentu. Obligatoryjny zakres Studium określa art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjętym uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., działka nr 18/21 obręb 338 znajduje się w granicach strefy mieszkaniowej M8, w obszarach:

- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym (część wschodnia), oraz
- zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym (część zachodnia i środkowa działki).



Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, 2009 r.

W części 3.3 Studium zatytułowanej „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów” wskazano, iż 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.

Planowana inwestycja spełnia wszystkie określone w Studium wymogi dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszaru oznaczonego jako M8.

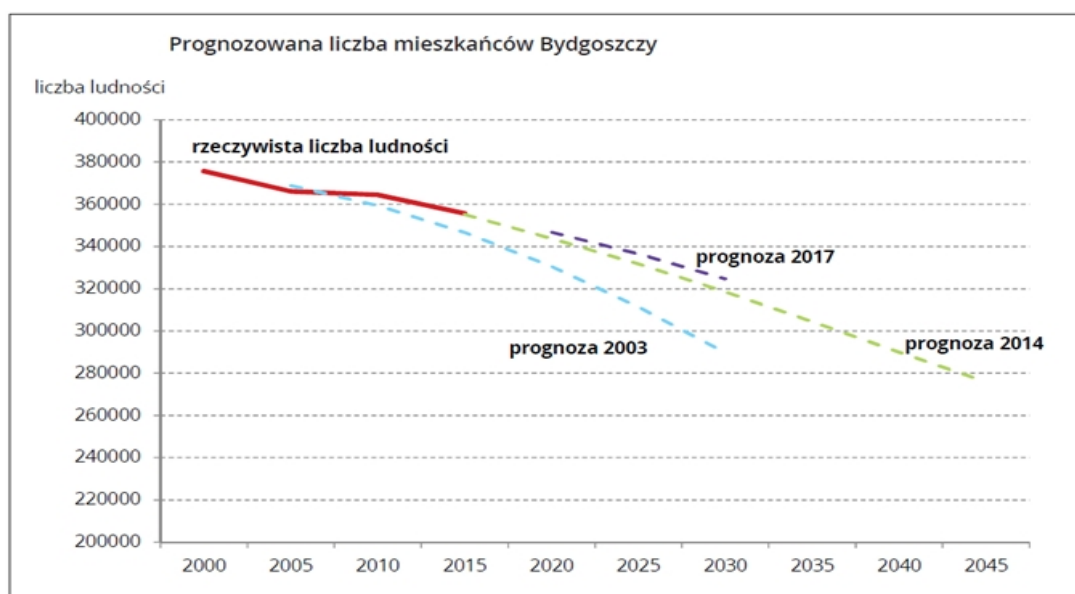
Po analizie zapisów Studium w nawiązaniu do rozpatrywanego Wniosku nie stwierdzono sprzeczności planowanej inwestycji ze Studium. Lokalizacja zamierzenia następuje na terenie, na którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zabudowę (usługową).

C) Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Bydgoszczy, a także potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 7 ust 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Punktem wyjścia dla określenia stanu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jest docelowa liczba ludności. Aktualna liczba mieszkańców Bydgoszczy została określona na podstawie danych GUS (350178 osób - 2018r.), a jej zmienność w kolejnych latach została oszacowana na podstawie dostępnych prognoz demograficznych, a także przesłanek dotyczących potencjału rozwojowego miasta.

W perspektywie 15-letniej GUS przewiduje, że w 2030 roku Bydgoszcz będzie liczyła ok. 320 tysięcy mieszkańców, w sytuacji gdy obecnie w Bydgoszczy mieszka ok. 350 tysięcy osób.



Trwające procesy migracyjne, a przede wszystkim spadek liczby urodzeń, spowodują dość istotne zmiany proporcji w ekonomicznych grupach wieku. Według prognoz największy ubytek liczby ludności nastąpi w grupie ludności w wieku przedprodukcyjnym (w 1995 roku grupa ta stanowiła 24%, w 2006 – 17%, w 2015 – 15,5%, a w 2030 najprawdopodobniej będzie liczyć 14%). Liczba osób w wieku poprodukcyjnym już przewyższyła liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym, a prognoza demograficzna nie przewiduje tendencji zmian w tej strukturze. Niestety, stan taki powoduje zagrożenie braku zastępowalności pokoleń i recesji demograficznej. Wielkości te mogą ulec niewielkim zmianom w związku z utrzymującymi się tendencjami do przesuwania momentu przejścia na emeryturę, poza wiek określony w przepisach prawa.

Zasoby i standardy mieszkaniowe

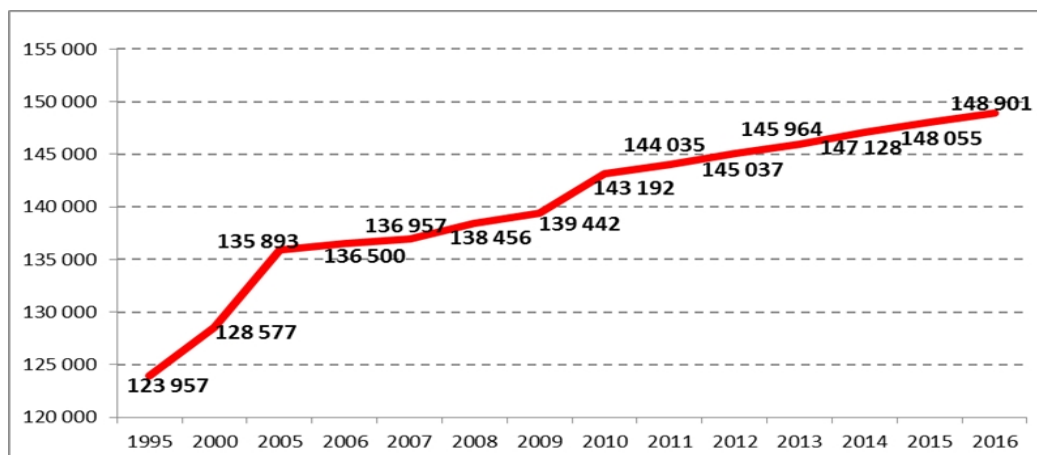
Zarówno w statystyce, jak i w planowaniu przestrzennym zasoby mieszkaniowe mierzone są na podstawie wskaźników określających: liczbę mieszkań, powierzchnię użytkową i ilość izb w mieszkaniu. Dla miasta Bydgoszczy ważniejsze dane odnośnie zasobów mieszkaniowych zestawiono w poniższej tabeli.

Zasoby mieszkaniowe w Bydgoszczy w latach 1995-2016 - tabela

Zasoby mieszkaniowe	1995	2000	2005	2010	2015	2016
Mieszkania	123 957	128 577	135 893	143 192	148055	148 901
Izby	422 780	437 933	466 610	494 593	509112	511 524
powierzchnia użytkowa mieszkań	6 671 497	6 968 950	7 739 927	8 265 146	8 572 122	8 621 736
Wskaźniki:						
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	321	342	371	392	416	421
liczba osób na mieszkanie	3,11	2,92	2,69	2,55	2,40	2,38
przeciętna powierzchnia mieszkania	53,82	54,2	56,96	57,72	57,90	57,90
przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	17,28	18,55	21,14	22,68	24,10	24,4
przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,41	3,41	3,43	3,45	3,44	3,44
przeciętna liczba izb na osobę	1,1	1,17	1,27	1,36	1,43	1,45

źródło: opracowanie MPU wg danych GUS

Zasoby mieszkaniowe w Bydgoszczy w latach 1995-2016 - wykres

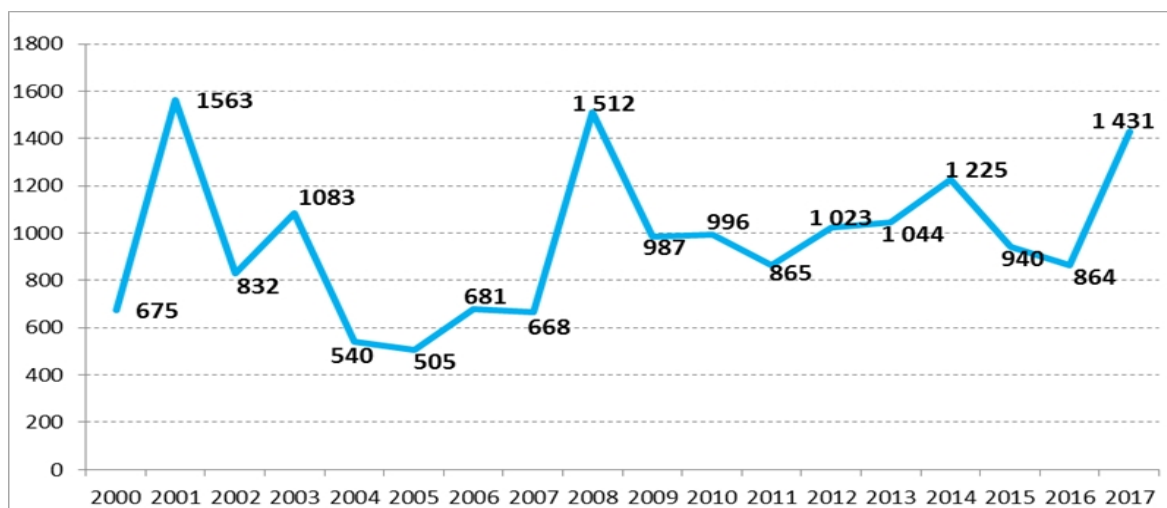


źródło: opracowanie MPU wg danych GUS

Z powyższych danych wynika, że wzrost zasobów mieszkaniowych w mieście, jaki dokonał się od 2010 roku, wyniósł ok. 5,7 tys. mieszkań, co stanowi przyrost o 4%. Dla Bydgoszczy wskaźnik nasycenia mieszkaniami, wyrażony liczbą lokali w przeliczeniu na 1000 osób, systematycznie wzrasta i wyniósł 421 mieszkań w 2016 roku (z 392 w 2010 r.). Wynik ten jest lepszy o blisko 19%, w porównaniu z danymi dla województwa kujawsko-pomorskiego. Znacznie poprawiła się samodzielność zamieszkania (dane dostępne tylko za lata spisowe). Wskaźnik ten wyrażony jest ilością gospodarstw domowych przypadających na 100 mieszkań. Ostatnie dostępne dane dotyczące samodzielności zamieszkania dla Bydgoszczy pokazały, że wskaźnik ten wynosił 107,2 gospodarstw domowych na 100 mieszkań w 2002 roku i 101,2 gospodarstw domowych na 100 mieszkań w 2011 roku. Pozwala to optymistycznie patrzeć na sytuację rynku mieszkaniowego w mieście w zakresie samodzielności zamieszkania rodzin.

Liczba mieszkań oddawanych do użytku w Bydgoszczy na przestrzeni ostatnich 10 lat waha się w granicach od 860 do ponad 1500 rocznie. Największą liczbę mieszkań oddano w 2008 roku, był to tzw. „boom budowlany” (ostatni rok przed kryzysem gospodarczym). Po kilku latach zastoju, nastąpiło ożywienie rynku nieruchomości i większy przyrost liczby oddawanych mieszkań. W 2017 roku liczba ta wyniosła 1431.

Liczba mieszkań oddawanych do użytku w Bydgoszczy w latach 2000-2017 - wykres



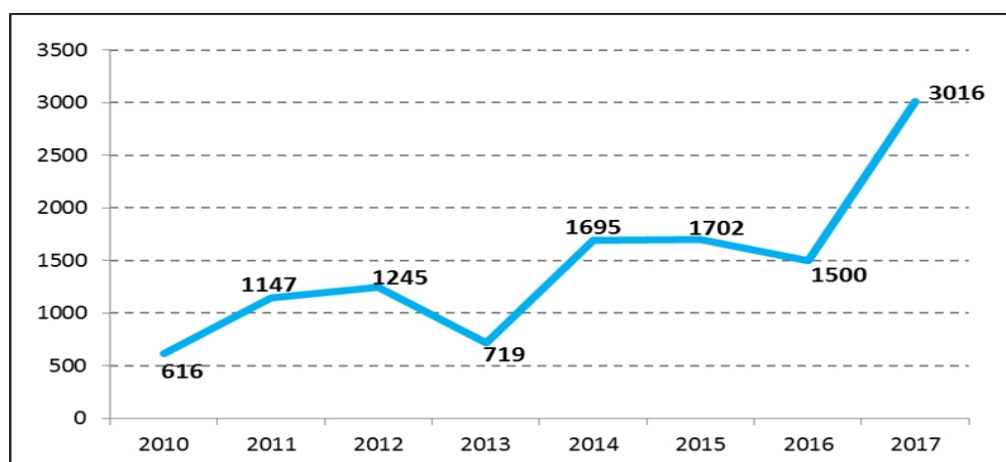
źródło: opracowanie MPU wg danych GUS

Liczba mieszkań oddawanych do użytku w Bydgoszczy w latach 1995 - 2017 - tabela

mieszkania oddane do użytkowania	1995	2000	2005	2008	2010	2013	2014	2015	2016	2017
ogółem										
mieszkania	942	675	505	1512	996	1044	1225	940	864	1431
izby	2929	2125	1812	4761	3404	3260	3564	2808	2493	4196
powierzchnia użytkowa m ²	56313	43946	36432	99284	69973	72205	73427	59752	51359	90628

W stosunku do lat poprzednich, na korzyść zmieniły się warunki zamieszkania na terenie Bydgoszczy. Zauważalny jest systematyczny wzrost wskaźników dotyczących powierzchni użytkowej oraz liczby pokoi w przeliczeniu na mieszkańca.

Liczba mieszkań w budownictwie wielo- i jednorodinnym, dla których zostały wydane pozwolenia na budowę w latach 2010 - 2017 - wykres



źródło: opracowanie MPU wg danych WAB UM Bydgoszczy

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Bydgoszczy, przyjęto założenia dotyczące demografii miasta oraz docelowych standardów zamieszkania.

Od 1999 roku liczba mieszkańców Bydgoszczy systematycznie maleje. Sytuacja ta jest typowa dla większości dużych miast w Polsce. Wynika ona zarówno z migracji mieszkańców na tereny gmin sąsiednich, emigracji za granicę, jak i z ujemnego przyrostu naturalnego. W ciągu ostatniego dwudziestolecia najwyższa liczba mieszkańców miasta została odnotowana w 1998 roku, i wynosiła 386 855 osób.

W ostatnich latach, na liczbę mieszkańców miasta, mają coraz większy wpływ migracje wewnątrz kraju, w tym w strefie funkcjonalnej miasta, gdzie w promieniu 50 km od jego centrum, zamieszkuje 1,1 mln. osób. Proces migracji do Bydgoszczy jest bezpośrednio związany z dostępnością miejsc pracy na terenie miasta (stopa bezrobocia 08.2019 Bydgoszcz 3,2%, powiat bydgoski 4,8%, województwo kuj.-pom. 7,7%, Polska 5,2%), ale nie w pełni jest on odzwierciedlony w ogólnej liczbie mieszkańców.

W 2018 roku miasto zamieszkiwało 350 178 osób. Liczba mieszkańców Bydgoszczy w docelowym układzie rozwoju miasta, została oszacowana na podstawie dostępnych prognoz demograficznych, a także przesłanek dotyczących potencjału rozwojowego miasta, i została określona na 360 tys. mieszkańców.

Dla określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową dokonano także analizy trendów w zakresie standardów zamieszkania w dużych miastach polskich oraz krajów europejskich. Badania te wskazują na systematyczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę. Tendencje te obserwuje się również w Bydgoszczy, gdzie w latach 1995-2015 wskaźnik ten wzrósł z 17,28 do 24,1 m²/os. Dane te pozwalają założyć, że w dalszym ciągu mieszkańcy Bydgoszczy będą dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, czego wynikiem będzie systematyczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

Proces ten będzie następował stopniowo, jako wynik kilku niezależnych działań tj.:

- zmniejszania się liczby osób przypadających na gospodarstwo domowe,
- częściowej wymiany zabudowy,
- częściowej przebudowy istniejącej zabudowy (łączenie lokali itp.),
- budowy nowej zabudowy mieszkaniowej.

Prognozowanym skutkiem powyższych tendencji będzie m.in. zwiększenie średniej wielkości mieszkania, przy jednoczesnym zmniejszeniu przeciętnej liczby osób przypadających na lokal. Zmiany te wpłyną również na wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na mieszkańca. Na podstawie przeprowadzonej analizy, przyjęto odpowiednio: dla zabudowy jednorodzinnej 50 m² oraz dla zabudowy wielorodzinnej 30 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę. Wartość średniego wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej określono na 33,6 m² przy założeniu, że udział mieszkańców Bydgoszcz zamieszkujących w zabudowie jednorodzinnej, stanowić będzie nadal ok. 16,5% (17%). Wskaźnik ten jest nieco niższy od aktualnie notowanych w miastach zachodniej Europy (średnio ok. 40 m² p.u.m. na os.) oraz porównywalny z przyjętymi w podobnych analizach w innych miastach polskich, o zbliżonej liczbie ludności (wskaźnik ten waha się od ok 30m² do 47 m² p.u.m. na os.).



Dla porównania w innych polskich miast przyjęto:

Poznań - 29,3 m²/osoba (średnio)

Gdynia - 32 m²/osoba (średnio)

Gdańsk- 43,5 m²/osoba (średnio)

Wrocław - 47 m²/osoba (średnio)

Przyjęte powyższe założenia rozwoju miasta (tj. 360 tys. mieszkańców i standard 33,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, 17% mieszkańców Bydgoszczy będzie zamieszkiwać w zabudowie jednorodzinnej) pozwalają prognozować, iż w perspektywie najbliższych 30 lat, należałoby zwiększyć powierzchnię użytkową mieszkań z dotychczasowej wynoszącej ok. 8 570 tys. m² do ok. 12 000 tys. m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową szacuje się zatem na ok. 3 500 tys. m² powierzchni użytkowej.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o przyjęte standardy

zapotrzebowanie	m2	liczba osób wg nowych standardów
powierzchnia użytkowa istniejąca	8 571 439	254 097
zapotrzebowanie dla całego miasta	12 097 314	360 000
zapotrzebowanie na nową p.u.m. (jednorodzinna)	871 974	17 439
zapotrzebowanie na nową p.u.m. (wielorodzinna)	2 653 901	88 463
zapotrzebowanie na nową zabudowę łącznie	3 525 875	105 903

Źródło: opracowanie MPU

5. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przedmiotowa uchwała nie wywołuje skutków finansowych.