



Bydgoszcz, dnia 07 lipca 2020

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

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

Opinia dotycząca braku sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy

Na wniosek Inwestora wydaje się opinię, że planowana na działce geodezyjnej nr 6/2, obręb 393, znajdującej się w Bydgoszczy przy ul. Twardzickiego (Fordon) inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z garażem podziemnym, o wysokości około 12,5 m, szerokości od frontu około 15 m, długości około 47,53 m, w technologii tradycyjnej, na około 40 mieszkań z garażem podziemnym, położona jest w obszarze mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym i nie jest sprzeczna z uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy.

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

Fragment Studium obejmujący przedmiotową działkę:



mgr. inż. arch. Bartosz Kamiński
 uprawnienia budowlane w specjalności
 architektonicznej bez ograniczeń KP OKK IA 02/2003
 członek izby architektów nr KP 0197



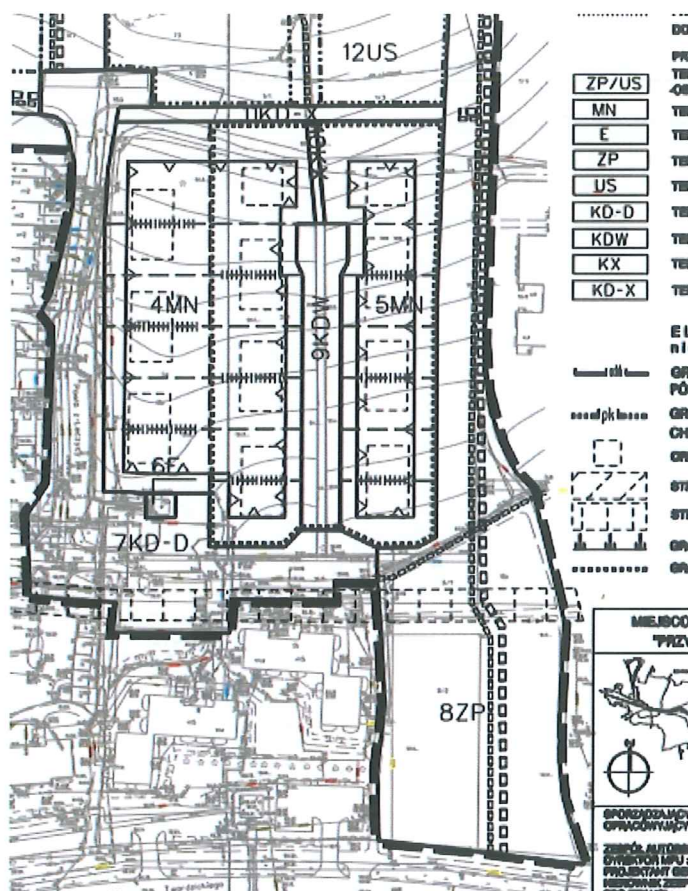
Tereny te dopuszczają obie w/w funkcje co potwierdza treść uchwalonego uchwałą nr LXVIII/1297/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 kwietnia 2006 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przylesie – Pawła z Łęczycy w Bydgoszczy. Zgodnie z owym miejscowym planem zagospodarowania tereny o mieszanej funkcji mogą być wykorzystywane do obu celów. Przykładowo działki położone bezpośrednio nad działką nr 6/2, znajdujące się w tym samym mieszanym obszarze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszcz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Przylesie – Pawła z Łęczycy” w Bydgoszczy przeznaczone zostały jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4MN i 5MN.

Projektowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jest całkowicie **zgodna** z zapisami studium dotyczącymi planowanej na tym terenie funkcji, również w odniesieniu do oznaczonej na rysunku studium strefy tzw. przewietrzania gdyż lokalizacja planowanej zabudowy wzdłuż wskazanego w studium pasa przewietrzającego nie ogranicza przepływu mas powietrza. Korytarze przewietrzające - ekologiczne nie wykluczają możliwości ich zabudowy pod warunkiem, projektowania inwestycji o określonych parametrach. Dowodem jest fakt, że na obszarze oznaczonym w studium jako tereny zieleni towarzyszące obszarom zainwestowanym – strefy przewietrzania zlokalizowana jest zabudowa o parametrach zbliżonych wysokością a nawet przewyższających przedmiotową inwestycję pod względem powierzchni zabudowy.

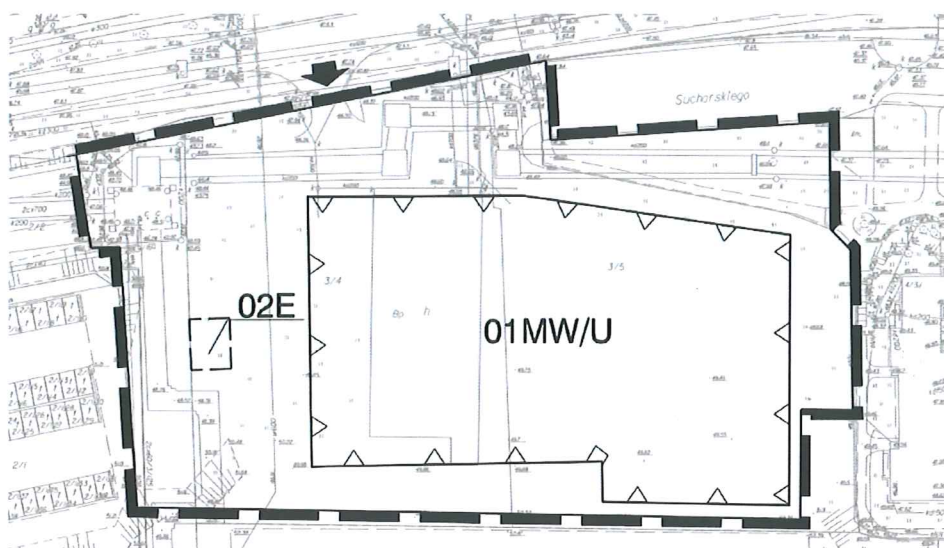
Z uwagi na to, że wysokość projektowanego budynku, jego ustawienie względem stron świata (ustawienie prostopadłe do skarpy) uwzględnia założenia swobodnego ruchu mas powietrza oraz fakt, że względu na przyjęte źródła zasilania w energię ciepłą (podłączenie do KPEC) oraz standard jego wykończenia uwzględniający wymagania izolacyjności termicznej, nie będzie również tzw. emitorem, co powoduje jego neutralność dla jakości i ilości przepływającego powietrza, przy zachowaniu wolnego od zainwestowania korytarza ekologicznego, który nadal będzie obecny od wschodniej strony działki przy szerokości nie mniejszej niż ta od północnej strony poza terenem przedmiotowej inwestycji.

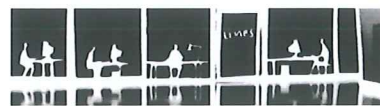
Tereny zieleni towarzyszące obszarom zainwestowanym, dotyczą orientacyjnej lokalizacji terenów zieleni pośród zabudowy. W praktyce oznacza to zmniejszenie nasycenia inwestycji w stosunku do terenów zielonych. Wobec tego dopuszczalna jest lokalizacja nowych inwestycji na obszarach oznaczonych jako obszary zieleni towarzyszącej pod warunkiem utrzymania takich parametrów tych inwestycji aby nie dopuścić do całkowitego zainwestowania tych obszarów poprzez inwestycje wielkopowierzchniowe.

Potwierdzeniem możliwości zabudowy terenów zieleni, jest fakt, że również w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Fordon tereny oznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy jako tereny o mieszanym charakterze, przewidującym obszary zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym, przeznaczone zostały jako tereny budowlane. Przykładowo tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 01MW/U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Fordon - Osiedle Bohaterów 2" w Bydgoszczy, które to tereny położone są o około 500 m w prawo od przedmiotowej działki. Fragment miejscowego planu „Przylesie – Pawła z Łęczycy” obejmujący przedmiotową działkę i tereny 4MN i 5MN:



Fragment miejscowego planu „Fordon - Osiedle Bohaterów 2” obejmujący tereny 01MW/U:



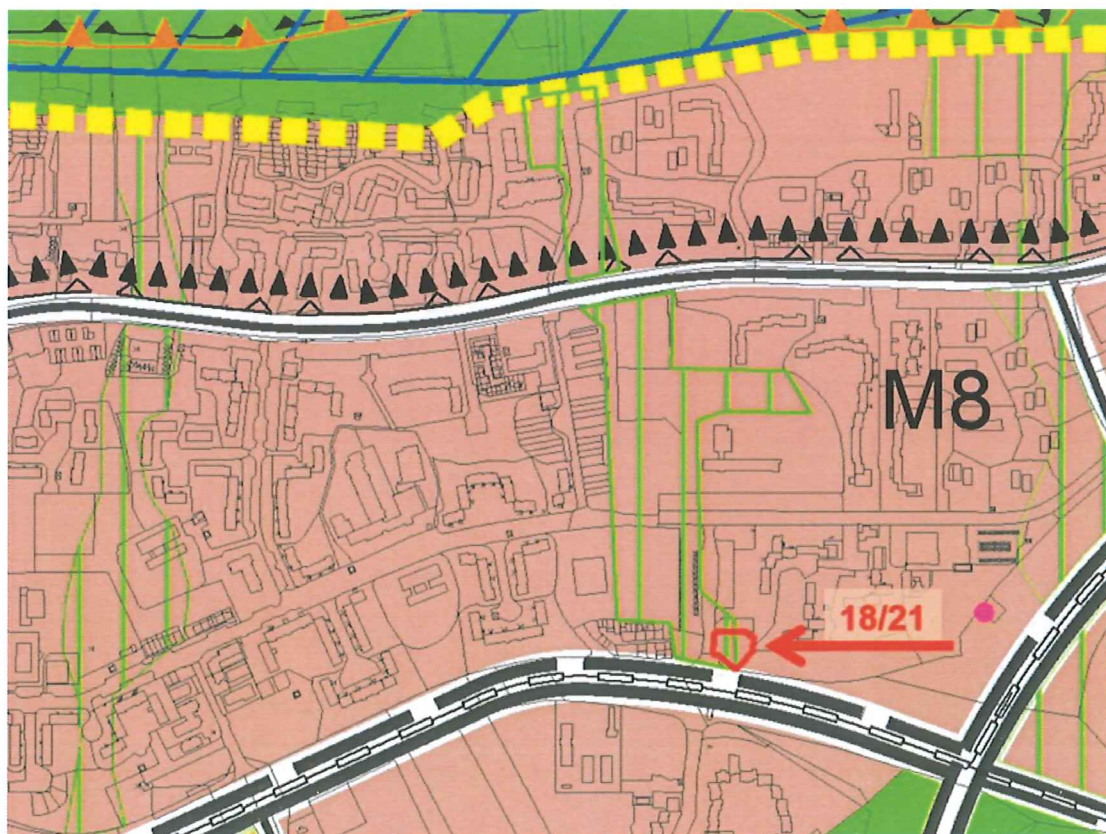


Najnowszym potwierdzeniem jest uchwała nr XXIV/602/20 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 18/21 obręb 338 położonej w Bydgoszczy przy ulicy Igrzyskowej. W owym kolejnym wniosku rozpatrywanym na podstawie specustawy mieszkaniowej Rada Miasta Bydgoszczy terenów o identycznym przeznaczeniu w Studium nie uznała za sprzeczne ze Studium. W uchwale tej potwierdzono, że inwestycje mieszkaniowe planowane na takich terenach nie są sprzeczne ze Studium.

Uzasadniono to następująco:

„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.”

Niniejszą opinię wydano na wniosek Inwestora.

Z poważaniem,

Bartosz Kamiński

mgr. inż. arch. **Bartosz Kamiński**
uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej bez ograniczeń KPOKK IA 02/2003
członek izby architektów nr KP 0197