

**DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 153/2022**

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4, pkt 9, pkt 13, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku p. Krzysztofa Hack, złożonego w dniu 17.02.2020r., uzupełnionego w dniach: 12.03.2020r., 16.04.2020r. oraz 23.04.2020r., zawieszono z urzędu w dniu 25.05.2020r., podjętego w dniu 06.06.2022r.,

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wbudowanym na nieruchomości ozn. nr ew. 46, 47, 48 w obrębie 175 przy ul. Kozackiej w Bydgoszczy**

**ORAZ OKREŚLAM**

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 2.1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - 2.1.1. projektować inwestycję zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a zwłaszcza w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm;
    - 2.1.2. projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia;
    - 2.1.3. w związku z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości w otoczeniu lotniska Bydgoszcz należy spełnić wymagania zawarte w Ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1580);
    - 2.1.4. **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
      - a) linia zabudowy: obowiązującą linię zabudowy wkreślono na zał. graficznym nr 1 do niniejszej decyzji; Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).
      - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: min. 28%, max 41%;
      - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: min. 25%;  
Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.  
Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.
      - d) szerokość elewacji frontowej: min. 11m, max ca 36,5m;
      - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 7,5m do gzymsu/attyki, max 14m do attyki;
      - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połąci do 10°, dla którego układu połąci dachu, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki, nie określa się;
  - 2.2. **Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
    - 2.2.1. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
      - a) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących:
        - nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego,
        - higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem,
        - bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej
        - oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane - j.t.: Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm.);
      - b) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);

- c) w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem obowiązuje wymóg spełnienia warunku § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”;
- d) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016, poz. 2183), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.), należy dołączyć „Oświadczenie o braku zagrożenia dla gatunków chronionych i ich siedlisk”.  
Ptaki i nietoperze zasiedlające budynki należą do gatunków chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016, poz. 2183).  
Ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, jaja, postaci młodociane lub formy rozwojowe, ale także siedliska gatunków chronionych, będące ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.  
W trakcie realizacji inwestycji nie może dochodzić do sytuacji, w których giną, są okaleczane lub chwywane albo płoszone ptaki i nietoperze, jak również niedopuszczalne jest niszczenie ich siedlisk.  
Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska może w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.) zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych.  
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwywanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie;
- e) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- f) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji ( art. 75 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- g) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1219 ze zm.);
- h) podczas prac budowlanych zachować normatywne odległości od istniejących drzew, zgodnie z punktem 3.2.2.2 Polskiej Normy Geotechnicznej PN-B-06050 „Geotechnika. Roboty ziemne” – wymagania ogólne;
- i) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.);

### **2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej; obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Bydgoszczy zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 710 ze zm.);

### **2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) sposób zaopatrzenia w:
- energię elektryczną – na warunkach gestora sieci;
  - energię ciepłą – na warunkach gestora sieci;
  - gaz – na warunkach gestora sieci;
  - wodę – na warunkach gestora sieci;
- b) sposób odprowadzenia ścieków – na warunkach gestora sieci;
- c) sposób gospodarowania odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację ( art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz.U. z 2021 r.,

poz. 888 ze zm.);

- d) dostęp do drogi publicznej:
- teren posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Kozackiej;
  - obsługa komunikacyjna inwestycji powinna odbywać się poprzez zjazd z ul. Kozackiej, na warunkach i w uzgodnieniu z ZDMiKP;
  - wymagana ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach wnioskowanej nieruchomości: min. 1 m.p. na 1 mieszkanie, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2068) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz.1990);
- e) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci;

#### **2.4 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności z zapewnieniem ochrony przed:
1. pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
  2. pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę;
  3. pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  4. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
  5. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
    - zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację oraz przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 888 ze zm.);
- b) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – Dz. U. z 2021r., poz. 1740);
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2021r., poz. 1740);
- d) budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z 2019, poz. 1065);
- e) zakazuje się zmieniania kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne – tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),
- f) należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 i art. 33 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.);

#### **2.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy;

#### **2.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:**

- a) teren przeznaczony pod inwestycję stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy 'Bp' oraz tereny mieszkaniowe 'B', zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- b) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić posadowienie obiektów budowlanych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463);

### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

#### UZASADNIENIE

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wbudowanym na nieruchomości ozn. nr ew. 46, 47, 48 w obrębie 175 przy ul. Kozackiej w Bydgoszczy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do przepisów art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie. Natomiast w dniu 14.06.2022r., z uwagi na fakt, iż w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, stosownie do treści art. 49a Kpa. w ww. przesłano informację, iż o dalszych czynnościach podejmowanych w toku postępowania oraz o decyzji kończącej postępowanie w sprawie, organ będzie zawiadamiał w formie obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy. Do nowych stron przesłano zawiadomienie o prowadzonym postępowaniu administracyjnym wraz z informacją, iż o dalszych czynnościach organ będzie informował w formie obwieszczeń.

W wyniku ww. zawiadomienia, w dniu 07.08.2020r., p. Marek Musierowicz, p. Waldemar Ładziak, p. Joanna Musierowicz, p. Piotr Tobolski, p. Edward Wieloch, p. Maria Wieloch, p. Joanna Tekieniewska, p. Urszula Szerłąg, p. Magdalena Gawarkiewicz i p. Piotr Wieloch – strony postępowania, złożyły pismo z zastrzeżeniami. Mieszkańcy wskazali na naruszenie zasady dobrego sąsiedztwa zawartej w art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) oraz ustaleń rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Ponadto dowodzą, iż tut organ błędnie przyjął parametry planowanej inwestycji.

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

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



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

Wyjaśnia się również, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół działek budowlanych, których dotyczy wnioski, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy tj. w odległości 135m. Obszar na którym przeprowadzono analizę został oznaczony czarną, przerywaną linią na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik do analizy. W myśl rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. Nr 164, poz. 1588) organ prowadzący postępowanie nie ma możliwości ograniczenia terenu analizowanego, stąd nawet przy ustalaniu warunków zabudowy dla sąsiadujących ze sobą nieruchomości, których szerokość frontów znacznie się różni, mogą być przyjmowane różne parametry dotyczące na przykład wysokości. Uzależnione jest to m.in. od gabarytów zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym.

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

Ponadto wyjaśnia się, iż tut. organ przeprowadził wnikliwą analizę urbanistyczną, w której wskazano, w jaki sposób zostały wyznaczone parametry planowanej zabudowy wraz z powołaniem się na konkretne przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Na podstawie ww. analizy urbanistycznej ustalono, że działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu i tym samym jest spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja spełnia także pozostałe warunki o których mowa w art. 61 ust. 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem organ ma obowiązek wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym ugruntowany jest bowiem pogląd, iż decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową i w przypadku spełnienia przesłanek warunkujących jej wydanie, organ ma obowiązek ustalić warunki zabudowy. Tylko w przypadku niespełnienia ww. kryteriów organ może wydać decyzję odmowną.

Natomiast w kwestii zapewnienia miejsc postojowych wyjaśnia się, że zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589), ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji zapisuje się w szczególności poprzez określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych. Przepisy te nie precyzują jednak zasad, według których organ ma dokonać określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych, co potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 26 listopada 2014 r., II SA/Łd 588/14. W związku z powyższym, przewidując, iż każde mieszkanie wiąże się z zapewnieniem miejsca postojowego, uznano, iż przyjęcie min. 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, będzie adekwatne dla wnioskowanego zamierzenia.

W toku postępowania ustalono, iż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, współwłaścicielami działki o nr ew. 41 w obrębie 175 przy ulicy Pułaskiego w Bydgoszczy są: p. Efrek Bogaczyk, p. Wanda Bogaczyk, p. Alicja Bogaczyk oraz p. Felicja Zielińska. Do tut. Organu wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Nakle nad Notecią o sygn. akt I Ns 1/20 w sprawie nabycia spadku po p. Felicji Zielińskiej, zgodnie z którym spadek po ww. zmarłej nabyli: p. Jolanta Banaszekiewicz oraz p. Wojciech Zieliński. Pozyskano akt poświadczenia dziedziczenia spadku po p. Efrekcie Bogaczyku, zgodnie z którym spadek po ww. zmarłym nabyli: p. Maria Bogaczyk, p. Jacek Bogaczyk, p. Mariusz Bogaczyk, p. Grażyna Bogaczyk, p. Bibiana Bogaczyk oraz p. Anna Bogaczyk-Żyłka. Pozyskano także akt poświadczenia dziedziczenia po p. Marii Bogaczyk z dnia 14.10.2013r. repetytorium A numer 4041/2013, w myśl którego spadek po niej w całości nabyła p. Grażyna Bogaczyk.

Organ wystąpił do Sadu Rejonowego w Bydgoszczy II Wydział Cywilny o ustanowienie kuratora spadku po p. Alicji Iwińskiej i p. Wandzie Bogaczyk. Postanowieniem z dnia 09.12.2021r. o sygn. akt II Ns 1054/21 został

ustanowiony kurator spadku po p. Alicji Iwińskiej i p. Wandzie Bogaczyk, w osobie adwokata p. Wojciecha Kowalskiego. W dniu 21.02.2022r. wpłynęła jednak do sądu apelacja od ww. postanowienia Sądu Rejonowego w przedmiocie ustanowienia kuratora spadku po p. Alicji Iwińskiej. Kolejno w dniu 26.05.2022r. otrzymano postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy II Wydział Cywilny z dnia 06.05.2022r. sygn. akt II Ns 2132/19 o stwierdzeniu nabycia spadku po p. Alicji Iwińskiej, zgodnie z którym spadek po ww. zmarłej nabyli: p. Wojciech Zieliński i p. Dominika Zielińska.

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznacza się obszar wokół granic wnioskowanych działek, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działek, nie mniejszej jednak niż 50 m.

Z uwagi na to, że szerokość frontu przedmiotowej nieruchomości od strony głównego wjazdu wynosi 45m, obszar winien być wyznaczony w odległości 135m.

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

1. fragmenty działek z zabudowaniami położonymi w całości w minimalnym obszarze analizowanym oraz działki z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym (np. dz. nr 23/3, 13/4 obr. 176, dz. nr 114/29, 23, 18 obr. 175). W takiej sytuacji zasadne jest rozszerzenie terenu do granic takich działek. Pozwoli to bowiem w sposób rzetelny ustalić choćby wskaźniki zabudowy dla działek „obrzeżnych”, a nie tylko dla ich części - niezdefiniowanych geodezyjnymi granicami,
2. działki wchodzące niewielką częścią swojej powierzchni w minimalny obszar analizowany (np. dz. nr 678, 12/3 obr. 176, dz. nr 13, 11, 128, 62 obr. 175), na których występują zabudowania położone w całości poza nim. Z uwagi na taką lokalizację budynków, nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tych nieruchomości, na których się znajdują.

Analizując wyznaczony obszar w kierunku kontynuacji funkcji ustalono, iż w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa handlowa i usługowa nieuciążliwa, zabudowa składowa i magazynowa oraz zabudowa garażowa i gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. Wnioskowana funkcja dotyczy mieszkalnictwa wielorodzinnego, a zatem stwierdzono kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (art. 61 ust. 1 pkt 1).

Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu i tym samym jest spełniony warunek określony w art. 61 ust 1 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego na wnioskowanym terenie (art. 61 ust. 1 pkt. 3) – bowiem w granicach ul. Kozackiej istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna co potwierdzają umowy z gestorami sieci:

- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o. w dniu 02.04.2020r. znak 21750/2020/OD1/ZR1;
- pismo KPEC Sp. z o.o. z dnia 10.12.2018r. znak RC/MD/1074/7489/2018;
- oświadczenie o warunkach przyłączenia do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 13.12.2018r. znak W800/0000096192/00001/2018/00000;
- warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z MWiK sp. z o.o. w dniu 17.12.2018r. znak RT.405/0803/2018;

Przedmiotowe działki ozn. nr ewid. 46, 47, 48 w obr. 175 położone przy ul. Kozackiej w Bydgoszczy sklasyfikowane są jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy ‘Bp’ oraz tereny mieszkaniowe ‘B’, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia zatem wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503).

Ponadto decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów. Projekt decyzji zaopiniowano i uzgodniono z (art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 w/w ustawy):

- Zarządem Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej – opinia z dnia 08.07.2022r., znak: SOIZ-40141/332/22;

Ponadto, mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających przeszkody i powierzchni ograniczających zabudowę w rejonie lotniska Bydgoszcz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503) pismem z dnia 27.06.2022r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia. Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 27.06.2022r., zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 11.07.2022r., bez wydania postanowienia o odmowie uzgodnienia, w związku z czym uzgodnienie w tym zakresie należy uznać za dokonane.

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kpa. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) zawiadomiono w drodze obwieszczenia strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniami przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy. Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 14.07.2022r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Bydgoszczy w dniu 14.07.2022r.

Na podstawie przepisu art. 49a K.p.a., w związku z wcześniejszym uprzedzeniem o zamiarze zawiadamiania stron o decyzjach i innych czynnościach w określony sposób, zawiadomienie o wydaniu niniejszej decyzji dokonane będzie w formie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Bydgoszczy (zakładka Wydziału Urzędu Miasta => Wydział Administracji Budowlanej => Obwieszczenia) oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni, od dnia w którym nastąpiło obwieszczenie.

Jednocześnie tut. Organ wyjaśnia, że decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji wnioskowanej inwestycji oraz nie narzuca sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, a jedynie rozstrzyga o możliwości realizacji określonego zamierzenia w aspekcie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

## **POUCZENIE**

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (dokonania zawiadomienia o decyzji).*

*W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

Zgodnie z przepisem art. 51 ust. 2e w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie, przysługuje prawo wystąpienia do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za moim pośrednictwem, z żądaniem wymierzenia tut. organowi kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku (do ww. terminu nie wlicza się: terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

**Grzegorz Rosa**  
**Zastępca Dyrektora**  
**Wydziału Administracji Budowlanej**

załączniki \*) :

Nr 1 – graficzny

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

Nr 3 – adresowy

**Otrzymują:**

**I. Wnioskodawca:**

1. p. Krzysztof Hack

**II. Strony (w formie obwieszczenia):**

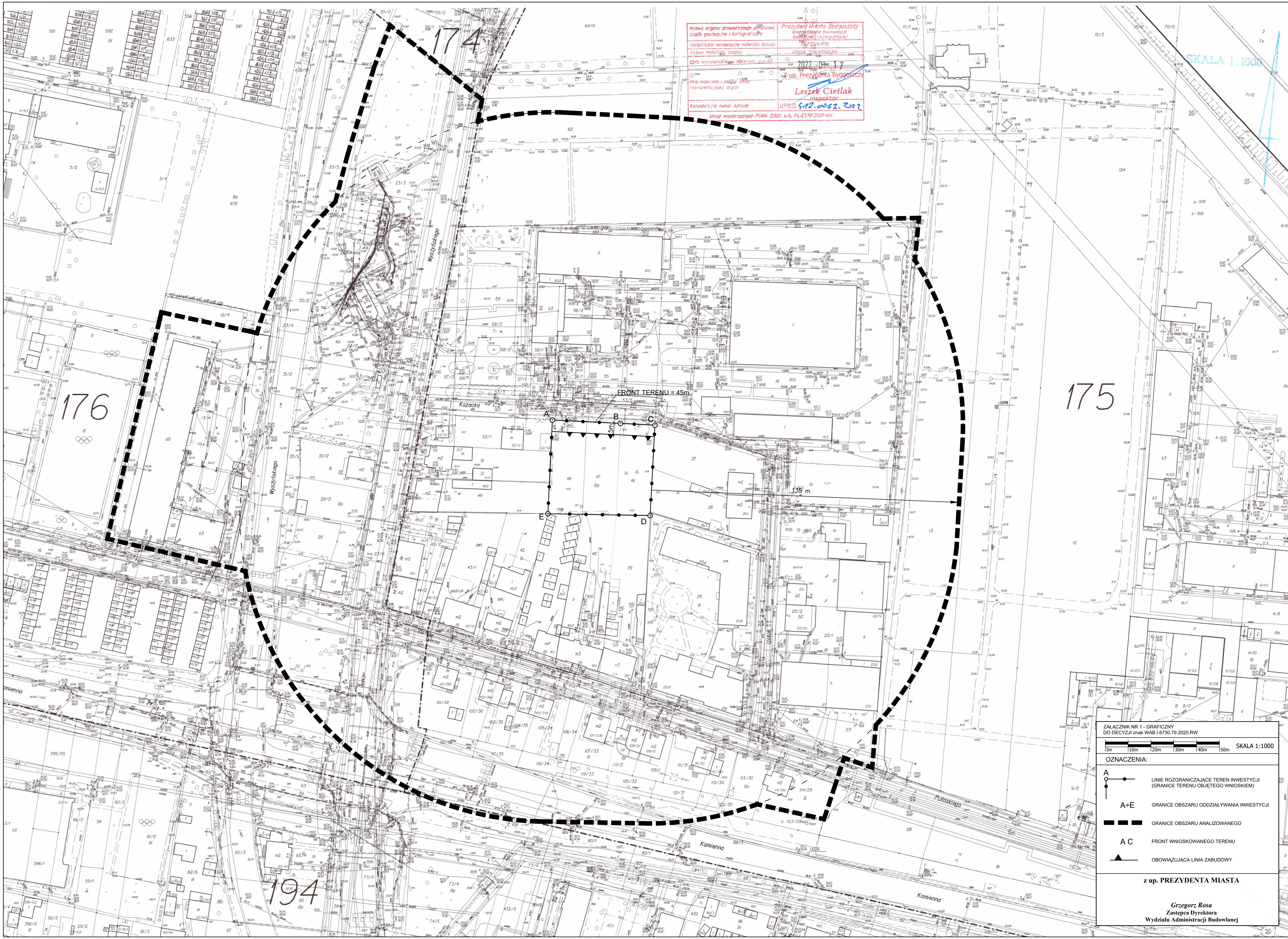
1. p. Jędrzej Murzyn
2. p. Marek Musierowicz
3. p. Joanna Musierowicz
4. p. Piotr Tobolski
5. p. Waldemar Czubak
6. p. Joanna Tekieniewska
7. p. Maria Wieloch
8. p. Magdalena Gawarkiewicz
9. p. Anna Polek
10. p. Piotr Wieloch
11. p. Edward Wieloch
12. p. Urszula Szerląg
13. p. Waldemar Ładziak
14. p. Aleksandra Ładziak
15. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Pułaskiego 25 i 25A, reprezentowana przez p. Marka Gawrońskiego
16. Gmina Bydgoszcz, Wydział Mienia i Geodezji
17. p. Radosław Kaczmarezyk
18. p. Katarzyna Kaczmarezyk
19. p. Jolanta Banaszekiewicz
20. p. Wojciech Zieliński
21. p. Jacek Bogaczyk
22. p. Mariusz Bogaczyk
23. p. Grażyna Bogaczyk
24. p. Bibiana Bogaczyk
25. p. Anna Bogaczyk-Żyłka
26. p. Dominika Zielińska
27. p. Wojciech Zieliński
28. p. Wojciech Kowalski  
a/a

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



SKALA 1:1000

Nazwa organu prowadzącego: Zarząd Miejski Bydgoszczy  
 Nazwa organu wykonawczego: Prezydent Miasta Bydgoszczy  
 Nazwa materiału: Mapa zabudowa  
 Data wykonania: 2022.10.17  
 Imię, nazwisko i podpis: Leszek Cieślak  
 Stanowisko: inspektor  
 Kancelaryjny numer sprawy: WPG.D. 912.0062.2022  
 Układ współrzędnych: PUNK 2000 s.6, PL-ETRF2007-NH



ZALĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY  
DO DECYZJI znak WAB.1.6730.79.2020.RW

0m 10m 20m 30m 40m 50m SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- A — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)
- A+E — GRANICE OBSZARU ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- A C — FRONT WNIOSKOWANEGO TERENU
- ▲ — OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

z up. PREZYDENTA MIASTA

**Grzegorz Rosa**  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej



Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. ( Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503)

**I. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych**

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**II. Stan prawny**

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z „Rejestru gruntów” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM w Bydgoszczy, które stanowią integralną część niniejszej analizy.

**III. Stan faktyczny**

**Według art. 61 ust.1 punkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. art. 61. ust.1. punkt 1**

**a) Funkcje występujące w terenie:**

- funkcja mieszkalna jednorodzinna np. ul. Kozacka 2, ul. Uskok 1;
- funkcja mieszkalna wielorodzinna np. ul. Pułaskiego 21, 25, 25A;
- funkcja usługowa nieuciążliwa (*usługa, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, a także nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko*) i handlu, np.:
  - z zakresu edukacji, np. Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego (ul. Wyszyńskiego 54);
  - z zakresu motoryzacji np. Upromex Sp. z o.o.;
- funkcja składowa i magazynowa np. ul. Uskok 2, 4;
- funkcja garażowa i gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

Wnioskowana funkcja dotyczy mieszkalnictwa wielorodzinnego, a zatem stwierdzono kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**b) Linia zabudowy:**

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

W wyniku analizy ustalono, że linia istniejącej zabudowy od strony ul. Kozackiej jest ujednolicona.

Wobec powyższego wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od ul. Kozackiej jako przedłużenie linii zabudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce ozn. nr 52/1 obr. 175, tj. w odległości 5m od działki drogowej.

Pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).

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

Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi 26%.

Biorąc pod uwagę znaczne zróżnicowanie wskaźników w całym obszarze analizowanym od 2% do 74%, rozważono możliwość skorzystania z poniższego przepisu.

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

Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 28 listopada 2012 r., II SA/Gd 407/12, konieczne jest, po ustaleniu granic obszaru analizowanego, ustalenie średniego wskaźnika dla całego obszaru, co jednak nie oznacza, iż tak ustalony wskaźnik będzie bezwzględnie wiążący dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w zakresie wymienionego wskaźnika w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku (...).

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

Ustalono, że wśród wszystkich nieruchomości przeznaczonych pod mieszkalnictwo dominują wskaźniki od 20% do 41%. Z kolei wskaźniki najbliższych sąsiednich nieruchomości, na których występuje zabudowa mieszkaniowa, oscylują wokół wyliczonej średniej, równej 28%.

W związku z tym, że średni wskaźnik nawiązuje do mniejszych dominujących wartości, przyjęto 28% jako wartość minimalną, zaś największy wśród dominujących wartości ustalonych dla budownictwa mieszkaniowego - 41%, dopuszczono jako wartość maksymalną.

przyjęto:

- średni wskaźnik zabudowy tj. 28% jako wartość minimalną,
- największy wśród dominujących wartości ustalonych dla budownictwa mieszkaniowego, 41%, jako wartość maksymalną

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., teren objęty wnioskiem znajduje się w strefie aktywności gospodarczej G7 obejmującej Bydgoszcz Wschód, część Siernieczka i Brdujścia oraz fragment Fordonu.

W myśl ustaleń ww. studium dla terenów aktywności gospodarczej, którymi są obszary koncentracji usług komercyjnych, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 10%. Z kolei dla obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 45%. Uwzględniając zarówno położenie przedmiotowej nieruchomości w obszarze koncentracji usług komercyjnych, a także docelowe przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, zasadnym jest przyjęcie wartości pośredniej pomiędzy 10 % a 45%.

Wyznaczono zatem wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25%.

Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.

#### **d) Szerokość elewacji frontowej:**

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

Ustalono, że średnia szerokość elewacji frontowej wśród wszystkich budynków w obszarze analizowanym wynosi 11m, co z tolerancją do 20% daje zakres wartości min. 9m, max 13m.

Mając na względzie niejednorodny charakter istniejącej zabudowy w zakresie szerokości elewacji frontowej (od 1,5m do 52m), rozważono możliwość skorzystania z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

W obszarze analizowanym występują zarówno zabudowania wielorodzinne jak i jednorodzinne, których parametry są znacznie zróżnicowane. Przy takiej różnorodności nowa zabudowa powinna łączyć te cechy, przez co będzie kształtowana w sposób spójny z otoczeniem.

W celu określenia wartości maksymalnej przeanalizowano możliwość dopuszczenia wnioskowanej szerokości wynoszącej ca 36,5m. Ustalono, że w terenie analizowanym występują m.in. budynki mieszkalne o zbliżonej szerokości elewacji frontowej do wnioskowanej. Przykładem takiej zabudowy są występujące w sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości budynki mieszkalne przy ul. Pułaskiego 25a i 25, których szerokość wynosi

odpowiednio 46m i 42m. Poza tym należy też mieć na uwadze występowanie w obszarze analizowanym budynków o większej szerokości, które podobnie jak przedmiotowa nieruchomość, sąsiadują bezpośrednio z istotnie węższymi budynkami, np. sąsiedztwo budynków przy ul. Pułaskiego na działkach nr: 25 i 39, a także przy ul. Uskok na działkach nr: 25 i 26.

W związku z brakiem sprzeczności, dopuszczono wnioskowaną szerokość ca 36,5m jako wartość maksymalną, co będzie spójne z pobliskimi zabudowaniami wielorodzinnymi.

Z kolei jako minimum przyjęto średnią szerokość 11 m, co umożliwi kształtować zabudowę w sposób zrównoważony w stosunku do budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Wobec powyższego, przyjęto:

- 11m, jako wartość minimalną
- ca 36,5m, jako wartość maksymalną.

**e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:**

*Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wysokości w obszarze analizowanym tworzą uskok, a zatem w oparciu o § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia wyliczono średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Średnia wysokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 5m.

Ponadto w toku analizy ustalono, że w terenie analizowanym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wszystkich budynków mieszkalnych wynosi od 4m do 14m, przy czym wielorodzinnych od 7,5m do 14m. Wobec powyższego, odstąpiono od przyjęcia jako jedynej wartości, uprzednio wyliczonej średniej wysokości wynoszącej 5m, i skorzystano z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wśród wszystkich budynków mieszkalnych najczęściej występują zabudowania o wysokości 7,5m. Ewentualne przyjęcie takiej wysokości jako minimum pozwoli nawiązać do zabudowy jednorodzinnej, ale też nie wykluczy realizacji zabudowy wielorodzinnej, bowiem i takie budynki występują. Wobec powyższego przyjęto wysokość 7,5 m jako wartość minimalną.

Wyznaczając z kolei wartość maksymalną przeanalizowano ukształtowanie kolejno występujących obok siebie budynków. Ustalono, że na działce sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością (ul. Kozacka 2) występuje budynek, którego wysokość górnej krawędzi elewacji jest na poziomie 7,5m. Natomiast budynek przy ul. Uskok1-3 mający wysokość 8m, bezpośrednio sąsiaduje z budynkami wielorodzinnymi położonymi na działce nr 25. Ich wysokość wynosi 14m. Podobne zależności zaobserwowano pomiędzy jednym z ww. budynków działki nr 25, a zabudową przy ul. Pułaskiego 23, gdzie wysokości wynoszą odpowiednio 14m i 8,5m.

Wobec tak ukształtowanej sąsiedniej zabudowy, na zasadach analogii dopuszczono wysokość 14 m jako maksymalną.

Wobec powyższego przyjęto:

- jako wartość minimalną 7,5m do gzymsu/attyki;
- jako wartość maksymalną 14m do attyki;

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

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

W terenie analizowanym występują dachy o kącie nachylenia połaci do 5°, do 10° oraz dachy o kącie nachylenia 15°, 20°, 35°, 45° i 50°.

Układ połaci: dwuspadowy, czterospadowy lub mieszany. Wysokości głównych kalenic dla dachów tzw. stromych od 4,5m do 12m. Kalenice główne prostopadłe oraz równoległe do frontów działek.

W celu zachowania ładu przestrzennego odniesiono się do dominującej geometrii dachu i przyjęto:

- dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°, dla którego układu połaci dachu, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki nie określa się, z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu.



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

**a) Dostęp do drogi publicznej:**

- teren posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Kozackiej;
- obsługa komunikacyjna inwestycji powinna odbywać się poprzez zjazd z ul. Kozackiej, na warunkach i w uzgodnieniu z ZDMiKP;
- wymagana ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach wnioskowanej nieruchomości: min. 1 m.p. na 1 mieszkanie, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2068) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz.1990);

**3) art. 61. ust.1. Punkt 3**

**a) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:**

a) sposób zaopatrzenia w media:

- energię elektryczną – na warunkach gestora sieci;
- energię ciepłą – na warunkach gestora sieci;
- gaz - na warunkach gestora sieci;
- wodę – na warunkach gestora sieci;

b) sposób odprowadzenia ścieków – na warunkach gestora sieci, zgodnie z pismem j.w.;

c) sposób gospodarowania odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art.5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 888 ze zm.).

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

**Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

Teren przeznaczony pod inwestycję stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy 'Bp' oraz tereny mieszkaniowe 'B'; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

**5) art. 61 ust. 1 pkt 5**

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**6) art. 61 ust. 1 punkt 6**

Decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

*Grzegorz Rosa*  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej