

**DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 182/2022**

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 9, 10a, 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 2022 r., 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 2021 r., poz. 735 ze zm.),  
po rozpatrzeniu wniosku **p. Izabeli Najdy-Ossowskiej**, złożonego w dniu 2.06.2022r., uzupełnionego w dniach 28.06.2022r., oraz 6.07.2022r., zmienionego w dniu 18.08.2022r.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na **rozbudowie i nadbudowie budynku handlowo-usługowego o funkcję handlowo-usługową i mieszkalną wielorodzinną wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku handlowo-usługowego na funkcję mieszkalną wielorodzinną i komunikacji ogólnej, na nieruchomości ozn. nr ew. 1/3 w obrębie 474, położonej przy ul. Wojska Polskiego w Bydgoszczy.**

**ORAZ OKREŚLAM**

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługowa nieuciążliwa.
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 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy,
    - 2.1.2. projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia, m.in.:
      - a) uzgodnienie dokumentacji projektowej na naradzie koordynacyjnej, dotyczące sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu; powyższy wymóg nie dotyczy przyłączy i sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej (art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1990 ze zm.);
      - b) 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 2020r., poz. 1970 ze zm.),
    - 2.1.2. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) linia zabudowy– obowiązującą linię zabudowy wkreślono na załączniku graficznym Nr 1; termin „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako 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 terenu objętego wnioskiem: min. ca 42%, maks. 50%;
      - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego wnioskiem: min. 25%  
*Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, 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.*
  - 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:

- bezpieczeństwa 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 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 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 – tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 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 (tj. Dz. U. z 2014, poz. 112) oraz ustaleń uchwały nr LXXVI/1138/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 13 października 2010r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy” zmienionej uchwałą Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013r. oraz uchwałą nr LXI/1355/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 20 czerwca 2018r.;
- d) 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 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
- e) 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 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
- f) 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 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
- g) 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; usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.);
- h) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016, poz. 2183 ze zm.), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity 2021 r., poz. 1973 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 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016, poz. 2183 ze zm.). 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 chwytane 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 jednolity Dz. U. z 2021 r., 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 chwytanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie

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

- a) nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz do 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:

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - **w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna**

- a) infrastruktura techniczna:
- dostęp do wody – na warunkach dostawy medium;
  - odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej na warunkach odbiorcy medium;
  - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej na warunkach odbiorcy medium;

- dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
  - dostęp do gazu/źródło ciepła – na warunkach dostawcy medium;
  - gospodarowanie 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 – (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 888 ze zm.);
  - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;
- b) dostęp do drogi publicznej:
- teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Wojska Polskiego;
  - obsługa komunikacyjna od ul. Wojska Polskiego poprzez istniejący zjazd na dotychczasowych zasadach;
  - ilość miejsc parkingowych – należy zapewnić min. 1,2 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i handlu, oraz min. 0,8 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, wszystkie miejsca parkingowe należy zapewnić poza granicami pasa drogowego.

#### 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:
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - 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,
  - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie: utrzymywać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie (art. 112 ustawy - Prawo ochrony środowiska),
  - 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 2021 r., 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.)
- 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.)
- 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 2021 r., poz. 2233 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 2021 r., poz. 2351 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 sklasyfikowany jest jako inne tereny zabudowane - Bp; 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:**

określono na załączniku graficznych Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami A-K.

## 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 **rozbudowie i nadbudowie budynku handlowo-usługowego o funkcję handlowo-usługową i mieszkalną wielorodzinną wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku handlowo-usługowego na funkcję mieszkalną wielorodzinną i komunikacji ogólnej, na nieruchomości ozn. nr ew. 1/3 w obrębie 474, położonej przy ul. Wojska Polskiego w Bydgoszczy**, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz warunków zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do analizy przyjęto obszar wyznaczony wokół terenu objętego wnioskiem, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniejszej niż 50 m.

W myśl art. 61 ust. 5a ww. ustawy przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Szerokość frontu wnioskowanego terenu wynosi ca 19m, a zatem minimalny obszar analizowany wyznaczono w odległości 57m od granic terenu objętego wnioskiem

**Należy jednak wskazać, iż wyznaczając obszar, należy mieć także na uwadze istniejącą strukturę urbanistyczną, której układ może wyznaczać nieco inne granice obszaru analizowanego.**

Sposób wyznaczenia obszaru analizowanego nie stanowi bowiem sztywnej zasady. Ważne jest jedynie, aby jego granice nie były mniejsze niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem i nie mniejsze niż 50m. Przepis art. 61 ust. 5a ww. ustawy nie wprowadza też obowiązku, że granica obszaru analizowanego musi być wyłącznie oznaczona okręgiem.

Analizując określony w ten sposób obszar ustalono, że:

1. na jego obrzeżach znajdują się nieruchomości z zabudowaniami położonymi częściowo poza ww. minimalnym obszarem analizowanym (np. dz. ew. nr 2/4, 2/3 obr. 474). W takiej sytuacji **zasadne jest rozszerzenie terenu do granic takich działek, na których występują budynki wchodzące częścią swojej powierzchni zabudowy w obszar analizowany.** Pozwoli to bowiem w sposób rzetelny ustalić choćby wskaźnik zabudowy dla ww. działki „obrzeżnej”, a nie tylko dla jej części - niezdefiniowanych geodezyjnymi granicami.
2. Z uwagi na lokalizację budynków handlowo-usługowych częściowo położonych na działce nr 1/3 a w części także w pasie drogowym ul. Aleje Prezydenta Lecha Kaczyńskiego (dz.nr ew. 65/3 w obr. 474), odstąpiono od rozszerzania obszaru analizowanego do pełnych granic ww. pasa drogowego, bowiem takie rozszerzenie nie znajduje racjonalnego uzasadnienia z racji przeznaczenia pod drogę. Do analizy przyjęto zatem tylko wartości odnoszące się do części budynków znajdujących się na działce budowlanej ozn. nr ew. 1/3 w obr. 474.
3. na jego obrzeżach znajdują się działki (np. dz. ew. nr 67/2, 70/3 obr. 473; 69/1 obr. 474) wchodzące niewielką częścią swojej powierzchni w minimalny obszar analizowany, na której występują zabudowania położone w całości poza nim. Z uwagi na taką lokalizację budynków nie znaleziono przesłanek do rozszerzenia granic podstawowego obszaru analizowanego w obrębie tej nieruchomości, na której się znajdują.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art.61 ust.1 pkt. 1÷6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Sporządzenie projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Przedmiotowa inwestycja uzyskała następujące uzgodnienia:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz. 503) Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy– pismem z dnia 28.07.2022r., znak: SOIZ-4004/996/22,
- mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających przeszkody w rejonie lotniska Bydgoszcz - Szwedkowo na podstawie art. 53 ust. 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 22.08.2022r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 22.08.2022r. Na ww. pismo nie otrzymano żadnej odpowiedzi. W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 5.09.2022r.. W związku z powyższym

tut. organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego

Mając na uwadze fakt, że teren zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Bydgoszczy zatw. Uchwałą Nr LIII/538/94 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 25.05.1994r. opubl. w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 17, po. 248 z dn. 05.12.1994 r. położony był w liniach rozgraniczających ulicy głównej o przekroju 2x2 z dwutorową linią tramwajową na wydzielonym torowisku, projekt niniejszej decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) uzyskał dodatkowo uzgodnienia:

- Wojewody Kujawsko – Pomorskiego - postanowienie z dnia 24.08.2022r. znak:WIR.II.745.1.117.2022.JB;
- pismem z dnia 22.08.2022r. wystąpiono do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W piśmie z dnia 30.08.2022r. Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego poinformował, iż dokonanie uzgodnienia w formie postanowienia możliwe jest w przypadku równoczesnego zaistnienia dwóch warunków tj. przeznaczenia terenu planowanej inwestycji na cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 oraz identyfikacji zadania służącego realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na tym terenie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 1999r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) teren planowanej inwestycji nie był przewidziany pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Mając powyższe na uwadze, dokonanie uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest wymagane.

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 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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.

O możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniami, a także o możliwości zajęcia stanowiska wobec całości dowodów i żądań zawartych w aktach sprawy przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy, zgodnie z art. 10, art. 49 § 1, art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), zawiadomiono w drodze obwieszczenia. Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 6.09.2022r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Bydgoszczy w dniu 6.09.2022 r.

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 Urząd Miasta => Wydziały => Wydział Administracji Budowlanej – WAB => Obwieszczenia do stron postępowania) 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.*

*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 21 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 :**

- graficzny – Nr 1
- tekstowy – Nr 2 wyniki analizy
- adresowy\* – Nr 3

**Otrzymują:**

**I. Wnioskodawca:**

1. p. Izabela Najda – Ossowska reprezentowana przez pełnomocnika p. Małgorzatę Schmidt
2. aa.

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

1. p. Wojciech Kochanowski
2. p. Edyta Kochanowska
3. „PRALCHEM” Sp. z o. o.
4. Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „ARPIS” Sp. z o. o.
5. Totalizator sportowy Sp. z o. o.
6. Poczta Polska Sp. A.
7. Stowarzyszenie Kupców Targowiska Osiedle Kapuściska
8. w Bydgoszczy
9. Spółdzielnia Gastronomiczna w Bydgoszczy
10. p. Alina Opalińska
11. CHS Computers Jacek Stielow Barbara Stielow Sp. J.
12. p. Małgorzata Celejewska
13. ELPRO DEVELOPMENT Sp. A.
14. p. Grzegorz Szłód
15. p. Zbigniew Pakulski
16. p. Maria Pakulska
17. p. Cezary Peterwas
18. p. Iwona Peterwas
19. Urząd Komunikacji Elektronicznej
20. Lidl Sp. z o. o. Sp. K.
21. p. Jacek Stielow
22. p. Barbara Stielow
23. „Stokrotka” Sp. z o. o.
24. p. Piotr Ossowski
25. Gmina Bydgoszcz – Wydział Mienia i Geodezji

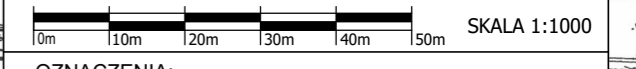
\* załączniki udostępniane do wglądu osobom i instytucjom uznanym za strony niniejszego postępowania (Wydział Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy, ul. Grudziądzka 9 – 15, budynek A, pokój 213)

SKALA 1:1000

474

473

ZALĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY  
DO DECYZJI znak WAB.1.6730.142.2022.DA



- OZNACZENIA:
- A** — LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)
  - A+K** — GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
  - — —** — GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
  - A B** — FRONT WNIOSKOWANEGO TERENU
  - ▲** — OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej

Nazwa organu prowadzącego postępowanie: Prezydent Miasta Bydgoszczy  
zobowiązany i karalność: Zarząd Miasta Bydgoszczy  
Tytuł i adres siedziby: ul. Wolności 10, 85-001 Bydgoszcz  
Nazwa materiału zasobnego: PLPZGIK.4716  
Data wykonania kopii materiału zasobnego: 2022-02-01  
Tytuł i adres siedziby osoby odpowiedzialnej: Leszek Cieślak, Inspektor  
Adres i dane kontaktowe: ul. Wolności 10, 85-001 Bydgoszcz

Wojska Polskiego

FRONT TERENU = 19m

57m

475

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **I. Analiza 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 „Rejestrów gruntu” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM, oraz z Książ Wieczystych.

### **III. Stan faktyczny**

**Według art. 61 ust.1 punkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

##### **a) Funkcje występujące w terenie:**

- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna: ul. Walecznych 2, 4, 6;
- funkcja handlowa i 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*) m.in.:
  - z zakresu handlu :
    - LIDL przy ul. Wojska Polskiego 21;
    - STOKROTKA przy ul. Wojska Polskiego 23;
    - Drogeria Rossmann przy ul. Wojska Polskiego 23;
    - Targowisko przy ul. Wojska Polskiego 23;
  - z zakresu usług:
    - Wypożyczalnia sukienek przy ul. Wojska Polskiego 23;
    - Salon pielęgnacji zwierząt przy ul. Wojska Polskiego 23;
    - Restauracja Tango przy ul. Wojska Polskiego 23;
- funkcja gospodarcza i garażowa towarzysząca ww. zabudowie,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Wnioskodawca wnioskuję o **rozbudowę i nadbudowę budynku handlowo-usługowego o funkcję handlowo-usługową i mieszkalną wielorodzinną wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku handlowo-usługowego na funkcję mieszkalną wielorodzinną i komunikacji ogólnej.**

Wobec występowania w obszarze analizowanym nieruchomości posiadających wnioskowaną funkcję, **stwierdzono kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, handlowej i usługowej nieuciążliwej.**

##### **b) Linia zabudowy:**

Zgodnie z § 4. 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 ze zm.) obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie zaś z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Z kolei zgodnie z § 4. 3. ww. rozporządzenia jeśli linia zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

Odniesiono się do linii zabudowy tzw. frontowych budynków położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego, położonych wzdłuż jej nieparzystej strony, które kształtują tę linię od strony ulicy. Jednocześnie należy wyjaśnić, że w części opisowej nie wykazano budynków, które znajdują się na zapleczach działek, ze względu na nieistotny wpływ na przebieg linii zabudowy w praktyce „odczytywanej” od strony ulicy.

fragment dz. nr	1/3	ul. Wojska Polskiego 23	obr.	474	zabudowa	ca 28m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego
fragment dz. nr	1/3	ul. Wojska Polskiego 23	obr.	474	zabudowa	ca 28m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego ca 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego



dz. nr	56, 59, 1/2	ul. Wojska Polskiego 21	obr.	474 473	zabudowa ca 26m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego
--------	----------------	-------------------------	------	------------	---------------------------------------------------------------------

Ustalono, iż linia istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego przebiega tworząc uskok.

W największej odległości od pasa drogowego ul. Wojska Polskiego w obszarze analizowanym, znajduje się budynek handlowo-usługowy położony przy ul. Wojska Polskiego 23 tj. w odległości 28m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego.

Dążąc do harmonijnego kształtowania przestrzeni, odstąpiono jednak od nawiązywania się wyłącznie do linii zabudowy budynków najbardziej oddalonych od pasa drogowego ul. Wojska Polskiego, bowiem takie rozwiązanie nie uwzględniałoby różnorodności lokalizacyjnych pozostałej zabudowy.

Wobec powyższego skorzystano z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Ustalono, że w sąsiedztwie obiektu objętego wnioskiem znajduje się budynek o podobnych cechach, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji i układu zabudowy względem pasa drogowego. Ww. budynek Lidl oddalony jest o 26 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Biorąc pod uwagę planowane zamierzenie, w **celu zachowania porządku urbanistycznego wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od ul. Wojska Polskiego w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy, położonej na nieruchomości ozn. nr ew. 59, 56, 1/2 w obr. 474, 473, w odległości 26m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego.**

**Obowiązującą linię zabudowy wkreślono na załączniku graficznym nr 1, przy czym 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 OSK779/07).**

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

Zgodnie z § 5.1. ww. rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Ustalono, że średnia wielkość powierzchni zabudowy w analizowanym terenie wynosi 40%.

Ustalenie średniego wskaźnika dla całego obszaru nie oznacza jednak, 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.

Wymóg dotyczący ustalenia parametrów jest spełniony nie tylko wówczas, gdy przedmiotowe gabaryty zostaną wskazane expressis verbis, wystarczy również ich wskazanie pośrednie.

Wobec zróżnicowania zarówno wielkości wskaźników jak i powierzchni analizowanych działek, stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia ww. wskaźnika niż w oparciu o § 5.1. ww. rozporządzenia.

Skorzystano zatem z § 5.2 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Odnosząc się do istniejącego zagospodarowania terenu objętego wnioskiem oraz przewidywanego zwiększenia powierzchni zabudowy w wyniku realizacji zamierzenia, przyjęto istniejącą wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu, tj. **ca 42% jako wartość minimalną.**

Nadmienia się, iż wskaźniki zabudowy w obszarze analizowanym są zróżnicowane i kształtują się od 1% do 100%. Z kolei Inwestor wnioskuje o 50%. Biorąc pod uwagę wnioskowane zwiększenie istniejącego wskaźnika zaledwie o 8%, uznano, że ewentualne przyjęcie wartości 50 % nie zakłóci istniejącego porządku urbanistycznego.

Przychyłono się zatem do wniosku i dopuszczono wskaźnik **50% jako wartość maksymalną.**

Jednocześnie na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., dla strefy mieszkaniowej M7, obejmującej wschodnią część Glinek od ul. Cmentarnej oraz Wyżyn i Kapuściska, dla obszaru mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym o średniej wysokości od 4 do 9 kondygnacji, w którym znajduje się przedmiotowy teren, określono minimalną powierzchnię niezabudowaną działek wynoszącą 40% działki. Ww. strefie nie określono powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy handlowo-usługowej. W związku z brakiem wytycznych w studium dla budynków o łączonej funkcji tj. mieszkalnej wielorodzinnej oraz handlowo-usługowej, oraz biorąc pod uwagę planowane zamierzenie, dopuszczono istniejącą wartość powierzchni biologicznie czynnej jako wartość minimalną tj. 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.**

**przyjęto:** min. ca 42%, maks. 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, przy czym powierzchnia biologicznie czynna min. 25%

**d) Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu terenu):**

*Zgodnie z § 6. 1. ww. rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na postawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.*

Wyliczono zatem średnią szerokość elewacji frontowej ww. budynków, która w obszarze analizowanym wynosi 20m.

Przyjmując tolerancję do 20%, minimalna szerokość elewacji frontowej wynosi 16m, natomiast maksymalna szerokość elewacji frontowej wynosi 24m.

W toku analizy ustalono, że szerokości elewacji frontowych budynków w całym obszarze analizowanym są bardzo zróżnicowane i kształtują się od 5m do 77m. Mając na względzie niejednolity charakter istniejącej zabudowy w zakresie szerokości elewacji frontowych oraz szerokość elewacji frontowej fragmentu budynku objętego wnioskiem, która ma wartość zdecydowanie większą niż górna wartość wyliczonego przedziału, odstąpiono od przyjęcia powyższego przedziału i skorzystano z § 6. 2 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Szerokość części objętej wnioskiem wynosi ca 71m, natomiast cały budynek ma rozpiętość 147m. Biorąc pod uwagę powyższe jako **wartość minimalną** przyjęto dotychczasową szerokość fragmentu elewacji budynku objętego wnioskiem, mierzoną od strony frontu działki, tj. min. **ca 71m**.

Biorąc pod uwagę wnioskowane zwiększenie istniejącej szerokości zaledwie o 2m, w kontekście całej zabudowy (147m) uznano, że ewentualne przyjęcie wartości 73m nie zakłóci istniejącego porządku urbanistycznego.

Przychyłono się zatem do wniosku i dopuszczono **73m jako wartość maksymalną**.

**przyjęto:** szerokość elewacji frontowej min. ca 71m, maks. 73m.

**e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**

*Zgodnie z § 7. 1. ww. rozporządzenia, 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 kolei zgodnie z § 7.3 ww. rozporządzenia, jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się średnią wielkość występującą w obszarze analizowanym.*

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w terenie analizowanym jest niejednorodna i wynosi od 3m (do gzymsu) do 37m (do attyki dachu), a zatem tworzy uskok.

Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w terenie analizowanym wynosi 7m.

Ustalenie średniej wysokości nie oznacza jednak, iż tak wyznaczona wielkość będzie bezwzględnie wiążąca dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku.

Wobec zróżnicowania wysokości analizowanej zabudowy, stwierdzono, że istnieją przesłanki do innego wyznaczenia tego parametru, niż w oparciu o § 7.1. i 7.3. ww. rozporządzenia.

Skorzystano zatem z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, w myśl którego dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W obszarze analizowanym położone są budynki, których wysokości istotnie odbiegają od wyliczonej średniej. Uwzględniając tę różnorodność nawiązano się do istniejących wysokości budynków, ze szczególnym uwzględnieniem dominującej zabudowy. W trakcie analizy ustalono, iż istniejąca wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej fragmentu przedmiotowego budynku, wynosi ca 12,5m do attyki. Biorąc pod uwagę powyższe oraz planowane zamierzenie inwestycyjne, które zgodnie z treścią wniosku spowoduje zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, przyjęto istniejącą wysokość górnej krawędzi elewacji **tj. ca 12,5m do attyki jako wartość minimalną**. Natomiast najwyższą wysokość występującą w obszarze analizowanym, dopuszczono **jako wartość maksymalną tj. maks. 37m do attyki**, przez co nowa forma zabudowy będzie mogła nawiązywać do dominujących w przestrzeni budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

**przyjęto:** min. ca 12,5m; maks. 37m do attyki

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

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki z dachami o zróżnicowanym układzie połaci oraz kącie nachylenia. Są to:

- dachy mieszane w części łukowe w części płaskie o kącie nachylenia połaci ca 5°;
- tzw. dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 5°;

**Biorąc pod uwagę powyższe, oraz w nawiązaniu do występującej w obszarze analizowanym wiodacej geometrii dachów, przyjęto:**

- dach o kącie nachylenia połaci **do 5°**,
- z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu – **wysokości kalenicy głównej, układu połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu - nie określa się.**

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

### a) Dostęp do drogi publicznej:

- teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Wojska Polskiego;
- **Obsługa komunikacyjna** – od ul. Wojska Polskiego poprzez istniejący zjazd na dotychczasowych zasadach;
- **Wymagana ilość miejsc parkingowych** – należy zapewnić min. 1,2 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i handlu, oraz min. 0,8 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, wszystkie miejsca parkingowe należy zapewnić poza granicami pasa drogowego.

## 3) art. 61. ust.1. punkt 3

**Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna

### a) infrastruktura techniczna:

- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
- odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej na warunkach odbiorcy medium;
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej na warunkach odbiorcy medium;
- dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
- dostęp do gazu/źródło ciepła – na warunkach dostawcy medium;
- gospodarowanie 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 – (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 888 ze zm.),
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

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

### Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako inne tereny zabudowane - Bp;

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 pkt 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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