

WGN.6730.34.2017

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Sylvia Burczyk

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu

Gminy Miejskiej Kościerzyna

z dnia 19.05.2017 r.

w sprawie określenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 159/67 obręb 05 miasta Kościerzyna, ul. Rogali,

**ustala się
warunki zabudowy**

I. Rodzaj inwestycji:

budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Położenie: działka nr 159/67 obręb 05 miasta Kościerzyna, ul. Rogali.

II. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi, techniczno-budowlanymi, w tym:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.),
 - 2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.);
 - 3) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.);
 - 4) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.);
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.);
 - 5) ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1566 z późn. zm.);
 - 6) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1161);
 - 7) ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1727 z późn. zm.),
 - 8) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochronny akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżających oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227)
- i innymi oraz Polskimi Normami, bądź powinna uzyskać zgodę na odstąpienie.

III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym w odległości:
 - a) 4 m linii rozgraniczających ul. Rogali,
 - b) 20 m od granicy działki nr 159/54,
 - c) na przedłużeniu budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 341, 342 i 343;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalna 0,32;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od średniego poziomu posadowienia parteru budynku do maksymalnego punktu dachu – 12,5 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej: dopuszcza się maksymalną szerokość 40 m;
- 5) parametry geometrii dachu: kształt dachu płaski.

IV. Warunki ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) na terenie działki objętej decyzją nie występują obiektowe i obszarowe formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 2) wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:
 - a) odnośnie art. 72 – nie dotyczy,

- b) odnośnie art. 73 – nie dotyczy,
 - c) inwestycję należy prowadzić w sposób zapewniający maksymalną ochronę roślinności oraz przy zminimalizowanym oddziaływaniu na środowisko;
 - d) planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) teren w granicach decyzji nie jest położony w strefie ochrony ujęcia wody oraz nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- 4) część zachodnia terenu działki położona jest w sąsiedztwie lasu, zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

V. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym decyzją nie występują żadne zabytki oraz dobra kultury współczesnej chronione zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.).

VI. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do nieruchomości: z drogi publicznej gminnej ul. Rogali;
- 2) obowiązuje organizacja miejsc postojowych w następującej ilości:
 - a) co najmniej 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40
 - c) do bilansu miejsc postojowych zalicza się miejsca w garażu podziemnym;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach gestora;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, na warunkach gestora sieci;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: w granicach własnej działki;
- 6) energia elektryczna: na warunkach gestora z istniejącej sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych, niskoemisyjnych źródeł indywidualnych lub sieci tj. ogrzewanie gazowe ze źródeł indywidualnych lub z sieci miejskiej, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych;
- 8) gospodarka odpadami na warunkach regulowanych przepisami lokalnymi;
- 9) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować na warunkach gestorów sieci;
- 10) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

realizacja inwestycji nie może naruszać interesów osób trzecich ponadto powinna uwzględniać art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmuje w szczególności:

- 1) ochronę przed pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - c) dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- 3) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleb;
- 4) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić, że:
 - a) dla planowanych przebiegów przyłączy instalacyjnych należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez teren których będą one prowadzone. Przejścia w drogach gminnych uzgodnić należy z zarządcą drogi,
 - b) wnioskowana inwestycja nie może powodować utrudniania w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości, jak również nie może pogorszyć stanu technicznego tych nieruchomości,
 - c) należy uzgodnić warunki ewentualnego zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenu.

VIII. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

IX. Wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:

- Zakład Uzgodniania Dokumentacji w zakresie projektowanych bądź kolidujących sieci inżynierskich.

X. Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa sytuacyjno wysokościowa w skali 1:1000 z terenem inwestycji oznaczonym linią w kolorze zielonym (załącznik nr 1).

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 159/67 obręb 05 miasta Kościerzyna, ul. Rogali.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tut. organ ustalił zakres stron w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym, mającym na celu wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 stycznia 2011 r. I OSK 1083/10 legitymacja strony w postępowaniu administracyjnym ma charakter materialnoprawny i wymaga stwierdzenia związku między sferą indywidualnych praw i obowiązków wnoszącego podanie do organu administracji, a obowiązującym systemem prawa. Ponadto zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 8 września 2004 r. OSK 394/04 o interesie prawnym, a co za tym idzie, przymocie strony, decydują okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie. W związku z powyższym oraz mając na uwadze, iż inwestycja to budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w sąsiedztwie istniejących już budynków wielorodzinnych według organu nie jest sąsiedztwem uciążliwym, nie rozszerzono zakresu stron o dodatkowych uczestników postępowania, poza właścicielami graniczącymi bezpośrednio z działką wnioskodawcy.

W dniu 24 maja 2017 r. tut. Wydział zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji i możliwości zapoznania się z aktami sprawy, celem złożenia ewentualnych uwag, wniosków i zastrzeżeń. Ze swojego uprawnienia, jako strona skorzystała PKP SA i w dniu 6 czerwca 2017r. skierowała pismo z informacją o konieczności przestrzegania przy zagospodarowaniu terenu przepisów ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochronny akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zastłon odśnieżających oraz pasów przeciwpożarowych.

Dodatkowo dnia 30 maja 2017r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Pani Anety Wojewódki, w którym składa wniosek o zmniejszenie wysokości planowanych budynków z czterech do trzech kondygnacji. W analizie planowanej inwestycji w kontekście zabudowy położonej w sąsiedztwie uznano, że jest możliwe zwiększenie wysokości zabudowy zgodnie z wnioskiem Gminy Miejskiej Kościerzyna. W trakcie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że teren działki objętej wnioskiem, w stosunku do terenów sąsiednich jest obniżony miejscami nawet o ok. 4 m. To pozwala stwierdzić, że nowa zabudowa nie będzie stanowiła dominanty w stosunku do istniejącej zabudowy wielorodzinnej trzykondygnacyjnej.

Dnia 13 czerwca 2017 r. wpłynęło również pismo Nadleśnictwa Kościerzyna, w którym to zwrócono uwagę, aby realizacja inwestycji była wykonywana z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz zasugerowano, aby postawić płot odgradzający na granicy działek od strony lasu.

W wyniku odwołania Wiesława Krefft, Iwony Rymczykowskiej, Anety Wojewódki oraz Jacka Szulmana od decyzji nr WGN.6730.45.2016 z dnia 06.09.2016 r. sprawa została skierowana do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku. SKO decyzją nr Sygn. Akt SKO Gd/3343/17 z dnia 21.11.2017 r. uchyliło decyzje nr WGN.6730.34.2017 z dnia 14.07.2017 r. w sprawie wydania warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 159/67 obręb 05 miasta Kościerzyna, ul. Rogali. Sprawa została skierowana do ponownego rozpatrzenia.

Po ponownym wszczęciu postępowania przeprowadzona została ponowna analiza stanu faktycznego i formalno-prawnego.

Ponowne rozpatrzenie sprawy w szczególności wiązało się z dogłębnym przeprowadzeniem analizy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. W analizie zostały wzięte pod uwagę zarzuty skarżących oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku.

Ponownie stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Odnosząc się do zarzutów skarżących należy jednak zaznaczyć, że opisane we wniosku planowane usytuowanie obiektów, ich gabaryty, zagospodarowanie terenu, w tym wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych oraz odległości od granicy lasu muszą być projektowane i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w decyzji o warunkach zabudowy określa się warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury w pkt. VI ppk 2 decyzji określono niezbędną ilość miejsc postojowych, jakie należy zapewnić dla planowanej inwestycji. Wskazano też, że do bilansu miejsc postojowych zalicza się miejsca w garażu podziemnym, o ile inwestor przewidzi jego budowę. Decyzja o warunkach zabudowy, co do zasady nie ustala warunków dla kondygnacji podziemnych.

Odnosząc się do kwestii usytuowania miejsc postojowych należy wskazać, iż rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w rozdziale 3 szczegółowo określa jakie odległości należy zachować od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej zatem ustalenie to nie może być przedmiotem decyzji. Założeniem inwestora ujętym we wniosku jest wykonanie 72 miejsc postojowych. Zgodnie z ww. rozporządzeniem, w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ich odległość od okien w budynku mieszkalnym, nie może być mniejsza niż 20 m, a od granicy działki nie może być mniejsza niż 16 m. Tym samym można założyć, że w odniesieniu do planowanej inwestycji, przy uwzględnieniu wymogów opisanych powyżej nieuzasadnione są obawy skarżących związane z lokalizacją miejsc postojowych dla samochodów osobowych w pobliżu ich budynku mieszkalnego.

Tym samym lokalizacja parkingu na działce nr 159/67 w obszarze pomiędzy granicą działki 13 i zachodniej granicy działki nr 158/54 jest niemożliwa. Natomiast od północnej strony budynku Rogali 9 lokalizacja miejsc postojowych będzie możliwa w odległości nie mniejszej niż 16 m od granicy działki, zatem od ściany budynku Rogali 9 będzie to musiała być odległość co najmniej ok. 27 m.

Odległość budynków od strony lasu również regulują przepisy ww. rozporządzenia. W § 271 ust. 8 określono, iż odległość ta nie może być mniejsza niż 12 m od granicy (konturu) lasu rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony m.in. na mapie ewidencyjnej. Teren całej działki 481 oznaczony jest jako Ls zatem budynek nie może być usytuowany w odległości mniejszej niż 12 m od granicy tej działki, a nie od linii drzew czego obawiali się skarżący. Nadleśnictwo Kościerzyna, jak i skarżący podkreślili, iż wskazane byłoby postawienie ogrodzeni od strony lasu na granicy działki objętej postępowaniem.

Inwestor będzie mógł wziąć pod uwagę powyższe, nie mniej jednak ustawodawca nie przewidział możliwości ustalenia takiego nakazu w decyzji o warunkach zabudowy. Pozostałe linie zabudowy dotyczące lokalizacji budynków na terenie działki zostały w decyzji ustalone.

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter promesy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, o ile inwestor spełni wszelkie wymogi wynikające z przepisów prawa budowlanego i przepisów szczególnych. Stanowi ona szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt, i pod jakimi warunkami, inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa. (cyt. „zob. Z. Kostka, J. Hyla, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym komentarz i przepisy wykonawcze, Gdańsk 2004, str. 128”).

Jednoznacznie bowiem należy stwierdzić, że na etapie procedury wydania decyzji o warunkach zabudowy nie można założyć, że planowany obiekt będzie negatywnie oddziaływał na otoczenie. Jak już wyżej wskazywano decyzja ta jest wyłącznie przyzwoleniem na inwestycję, ma charakter przyrzeczenia, że ustalone w decyzji warunki zabudowy znajdą odzwierciedlenie w treści kolejnej decyzji tj. pozwoleniu na budowę. Charakter prawny tej decyzji przesądza o tym, że nie rodzi ona prawa do terenu, ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Zrealizowana jednak będzie mogła być jedynie w sytuacji braku oddziaływania na tereny sąsiednie po spełnieniu warunków decyzji, jak również przepisów odrębnych.

Ponadto zgodnie z linią orzecznictwa należy podkreślić, że wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie jest uzależnione od zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości. Stosownie bowiem do treści przepisu art. 6 ust. 2 pkt. 1 ustawy każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Pogłębiona analiza pozwoliła na określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji nieco odmiennych w stosunku do zaskarżonej decyzji. W szczególności analizę przeprowadzono pod względem parametrów zabudowy wielorodzinnej jako dopowiadającej charakterowi zamierzeniu inwestycyjnemu przedstawionemu we wniosku. Pominięto ocenę zabudowy jednorodzinnej jako nie reprezentującego zamierzenia określonego we wniosku. Należy zauważyć, że obszar analizy to bardzo

duża część terenu miasta i gminy Kościerzyna obejmujący tereny o powierzchni blisko 80 ha. W przeprowadzonej analizie wzięto pod uwagę poszczególne parametry każdego z budynków wielorodzinnych. Na podstawie tego badania wyciągnięto wnioski przy określeniu warunków dla planowanej zabudowy.

Badając teren analizy wykazano m.in., iż istniejące obiekty w terenie analizowanym położone są w rejonie ulicy Rogali i innych dróg dojazdowych. Budynki położone są w różnych odległościach od ww. ulic. Najbliższy położony budynek wielorodzinny od strony ul. Rogali znajduje się w odległości ok. 4,0 m. Z uwagi na powyższe wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowego obiektu w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ul. Rogali. Wskazana linia zabudowy będzie przedłużeniem linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki wielorodzinne i będzie zgodna z wymogiem odległości zabudowy od krawędzi jezdni ustalonej w ustawie o drogach publicznych. W celu ochrony istniejącej zabudowy wprowadzono też nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od działki nr 159/54. Pozwoli to na wymuszenie lokalizacji nowego budynku w oddaleniu od istniejącej zabudowy. Takie wymuszenie odsunięcia nowej zabudowy stanowi również kontynuację zasady oddalenia istniejących budynków wielorodzinnych od siebie np. budynków na działkach 158/1 i 159/21. Dodatkowo, w związku z planowaną inwestycją (budową drogi północ) postanowiono wprowadzić linię zabudowy na przedłużeniu budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 341, 342 i 343.

W zakresie ustalenia powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji wskazać należy, iż we wszystkich przypadkach analizowana zabudowa wielorodzinna stanowi 100% pokrycia działki. Powierzchnia zabudowy tego typu budynków wynosi, w większości przypadków ok. 240 m² i w jednym przypadku ok. 470 m². Do określenia planowanej powierzchni zabudowy wyznacza się średnią powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizy. W omawianym przypadku jest to współczynnik zabudowy na poziomie 1,0. Należy jednak zauważyć, że wokół budynków wyznaczone są również działki z terenami przynależnymi do tych budynków, gdzie znajduje się zagospodarowanie służące poszczególnym budynkom (zieleni, dojazdy, chodniki, wiaty śmietnikowe itp.). Dla określenia współczynnika zabudowy powinno się wziąć pod uwagę łączną powierzchnię, zarówno działki, na której znajduje się budynek, jak i działki stanowiącej teren przynależny. Działka objęta wnioskiem jest znacznie większa od działek objętych analizą, ma powierzchnię 8466 m², a zgodnie z par. 5 ust. 2 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika niż średnia z obszaru analizy. W sytuacji, gdy powierzchnia działki objętej wnioskiem (8466 m²), jest znacznie większa od działek, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa wielorodzinna (działki wydzielone po obrysie) ustalono średnią powierzchnię zabudowy istniejących budynków wielorodzinnych w stosunku do powierzchni działek, na których znajduje się budynek i działki przynależnej. Wielkość współczynnika dla poszczególnych terenów zawarto w tabeli w pkt. 2.1 analizy, a średnia ze wszystkich terenów wynosi 32,39. W decyzji zatem przyjęto (po zaokrągleniu do pełnej liczby) współczynnik w wysokości 0,32.

Natomiast wysokość zabudowy wielorodzinnej w obszarze analizowanym wynosi ok. 10,5 m. Wszystkie budynki są w jednakowym typie i o jednakowej wysokości. W trakcie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że teren działki objętej wnioskiem, w stosunku do terenów sąsiednich, na których m.in. zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna jest obniżony miejscami nawet o ok. 4 m. Budynek wielorodzinny znajdujący się najbliżej terenu działki objętej wnioskiem przy ul. Rogali nr 9 położony jest na rzędnej terenowej 184,6 m n.p.m. Teren objęty wnioskiem w najniższym punkcie ma 179,8 m n.p.m. Ustalenie wysokości elewacji frontowej w decyzji o warunkach zabudowy określa się wyznaczając wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

W sytuacji, gdy, jak wspomniano wyżej, teren planowanej inwestycji jest obniżony o maksymalnie ok. 4,0 m można przyjąć, że nowa zabudowa będzie mogła być nieco wyższa niż istniejące w obszarze analizowanym budynki wielorodzinne. Przy takim założeniu można stwierdzić, że nowa zabudowa nie będzie stanowiła dominanty w stosunku do istniejącej zabudowy wielorodzinnej trzy kondygnacyjnej. Ewentualna realizacja nowego budynku wyższego o jedną kondygnację, w stosunku do istniejącej zabudowy będzie wyznaczała jedną linię w odniesieniu do górnych krawędzi elewacji tych budynków. W związku z powyższym można dopuścić maksymalnie 12,5 m wysokość nowego obiektu. Ustalona wysokość zabudowy odpowiada warunkom określonym w par. 7 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej w obszarze analizy to 23 m lub 45 m. Średnia arytmetyczna szerokości budynków występujących w obszarze analizowanym wynosi 34 m, a średnia dla wszystkich budynków wielorodzinnych zbliżona jest do ok. 25 m.

Zgodnie z wnioskiem planowany budynek ma mieć szerokość elewacji zbliżoną do 40 m. Jest to wielkość mniejsza od parametrów istniejącego budynku na działce nr 159/27, który ma ok. 45 m szerokości elewacji.

Należy zwrócić uwagę, że istniejące budynki są zlokalizowane na działkach, po obrysie tego budynku. Wokół każdego budynku dodatkowo znajdują się działki, które stanowią teren przynależny z zagospodarowaniem służącym poszczególnym budynkom (zieleń, dojazdy, dojścia piesze). Powierzchnia tych działek stanowi od 340 m² ok. 692 m². Należy jednak zauważyć, że ogólnie wokół budynków tereny przynależne są niewielkie.

Inna sytuacja jest w przypadku terenu objętego wnioskiem. Planowana inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych ma być zlokalizowana na działce, która ma blisko 8,5 tys m². Pozwala to na zagospodarowanie znacznej części działki pod tereny służące zabudowie (dojazdy, miejsca rekreacji, place zabaw, zieleń). Jednocześnie jednak można założyć, że szerokość elewacji nie musi stanowić dokładanie średniej z szerokości elewacji zabudowy w obszarze analizowanym.

Można zgodzić się na szerokość elewacji do maksymalnie 40 m. Jest to wielkość nieco większa niż średnia z obszaru analizy, jednak nie większa niż maksymalny parametr (45 m). Taka szerokość nie będzie również wpływała negatywnie na krajobraz i sąsiedztwo.

Ustalona szerokość elewacji odpowiada warunkom, bowiem określonym w par. 6 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszczalne jest ustalenie szerokości innej niż średnia, jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. Biorąc zatem pod uwagę powyższe możliwe jest ustalenie szerokości elewacji jako 40 m.

Ponadto należy stwierdzić, że ustalenia decyzji o warunkach zabudowy odnoszą się do zagospodarowania działki. Nie są w niej określone warunki dla kondygnacji podziemnych ponieważ nie jest to przedmiotem decyzji. Jedynym odniesieniem do tej kwestii jest dopuszczenie zbilansowania miejsc postojowych w garażu podziemnym. Jest to jednak informacja niestanowiąca obligatoryjnego warunku.

Tut. Organ sprawdził prawidłowość sporządzenia analizy pod względem formalnym i przepisów ustawy. Uznano, iż niniejsza analiza jest logiczna, zupełna i nie budzi wątpliwości, co do jej merytorycznej zawartości, zatem może stanowić podstawę do ustalenia wskaźników planowanej inwestycji.

Wynikające z analizy parametry, które znalazły odzwierciedlenie w decyzji, odpowiadają charakterystyce urbanistyczno architektonicznej istniejącej już zabudowy.

Dnia 20 marca br. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z analizą urbanistyczno-architektoniczną oraz formalno-prawną wokół terenu objętego wnioskiem oraz projektem decyzji dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Dnia 23 marca br. z zebraną dokumentacją zapoznała się P. Aneta Wojewódka.

Natomiast, w dniu 4 kwietnia br. do tut. Urzędu wpłynęło pismo zatytułowane „odwołanie od decyzji, o warunkach zabudowy”. Po wyjaśnieniu wnoszącej, iż odwołanie od decyzji można wnieść po jej wydaniu przedmiotowe pismo, zgodnie z wolą wnoszącej, potraktowano jako uwagi do ustaleń urbanistycznych.

W w/w uwagach P. Aneta Wojewódka stwierdziła iż:

- a) w pkt. III ppkt. 1 lit a) błędnie została ustalona linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających ul. Rogali, co jest niezgodne z art. 43 ustawy o drogach publicznych,
- b) w pkt. III ppkt. 3 naruszono zasadę dobrego sąsiedztwa przy ustaleniu wysokości planowanej zabudowy wynikającą z art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) w pkt. VI ppkt. 7 należy wymusić na inwestorze zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej.

Dnia 30 kwietnia br. tut. organ odpowiedział na pismo P. Anety Wojewódki wskazując, że ustalenie parametrów dla nowej planowanej inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy następuje zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z par. 4 ust. 1 „(...) linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.” Ponadto zgodnie z ust. 4 (...) dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w par. 3 ust. 1” Linia zabudowy dla planowanej inwestycji została m.in. określona w odległości 4 m od linii rozgraniczających ul. Rogali, co odpowiada położeniu istniejących budynków położonych w sąsiedztwie ww. drogi, a znajdujących się w obszarze analizowanym.

Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych obiekty budowlane, przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Określono odległość od linii rozgraniczających ul. Rogali (a nie krawędzi jezdni). Jednocześnie należy podkreślić, że ustalona linia zabudowy zachowuje przytoczony wymóg odległości zabudowy od krawędzi jezdni ustalony w ustawie o drogach publicznych. W celu ochrony istniejącej zabudowy wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od działki nr 159/54. Wymusza to lokalizację planowanego budynku w oddaleniu od istniejącej zabudowy. Takie wymuszenie odsunięcia nowej zabudowy stanowi również kontynuację zasady oddalenia istniejących budynków wielorodzinnych od siebie np. budynków na działkach 158/1 i 159/21. Dodatkowo, w związku z planowaną inwestycją (budową drogi

północ) postanowiono wprowadzić linię zabudowy na przedłużeniu budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 341, 342 i 343.

Zgodnie z par. 7 ust. 1 „(...) 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.” Jednak zgodnie z par. 7 ust. 4 „(...) dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w par 3 ust.1. Jak wykazano w analizie teren objęty wnioskiem położony jest w obniżeniu w stosunku do terenów sąsiednich, na których m.in. zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna. Na tej podstawie, w zgodzie z cytowanym par. 7 ust. 4 dopuszczono w decyzji wysokość nowej zabudowy nieco większą, niż zabudowa w sąsiedztwie.

W decyzji o warunkach zabudowy w punkcie VI. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej w ppkt. 7) określony zostały sposób zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczone jest wyłącznie ogrzewanie z nieemisyjnych, niskoemisyjnych źródeł indywidualnych lub sieci tj. ogrzewanie gazowe ze źródeł indywidualnych lub z sieci miejskiej, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych. Nie jest dopuszczane ogrzewanie przy wykorzystaniu paliwa stałego. Dodatkowo wskazać należy, iż tut. organ nie ma podstaw prawnych do narzucenia konkretnego sposobu ogrzewania.

Organ wydający niniejszą decyzję jest jednocześnie zarządcą dróg gminnych; rozstrzygnięcia decyzji uwzględniają stanowisko zarządcy dróg.
Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.


POUCZENIE

Niniejsza decyzja:

- 1) nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 2) traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kościerzyna w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z upoważnienia Burmistrza


Sylwia Burczyk
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Załączniki:

- 1) mapa w skali 1:1000;
- 2) analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i jego zabudowy – o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, w zakresie, o którym mowa w art. 61. ust. 1-5 ustawy – tekst i załącznik graficzny (1 egz.).

Strony postępowania:

1. Gmina Miejska Kościerzyna w/m. 11.05.2018 *Wojewódka*
- 11.05 2. Węsierska Małgorzata, ul. Gulgowskich 39/1, 83-400 Kościerzyna.
- 11.05 3. Bieszke Leszek, Bieszke Aniela, ul. Tomasza Rogali 7/2, 83-400 Kościerzyna.
- 11.05 4. Grot Barbara, ul. Tomasza Rogali 9/1, 83-400 Kościerzyna.
- 11.05 5. Kobus Adam, ul. Tomasza Rogali 9/A/6, 83-400 Kościerzyna
- 11.05 6. Kobus Katarzyna, ul. Tomasza Rogali 9/6, 83-400 Kościerzyna.
- 30.05 7. Krefft Stanisław i Wiesława, ul. Tomasza Rogali 9/8, 83-400 Kościerzyna.
- 22.05 8. Lemke Halina, ul. Tomasza Rogali 9/3, 83-400 Kościerzyna.
- 14.05 9. Ramczykowska Iwona, ul. Franciszka Marchewicza 4/1, 83-400 Kościerzyna.
- 22.05 10. Szulman Jacek, ul. Tomasza Rogali 9/9, 83-400 Kościerzyna.
- 11.05 11. Wojewódka Aneta, ul. Tomasza Rogali 9/12, 83-400 Kościerzyna.
- 14.05 12. Żynda Jacek, ul. Tomasza Rogali 1A/1, 83-400 Kościerzyna.
- 14.05 13. Żynda Stefan, ul. Tomasza Rogali 9/10, 83-400 Kościerzyna.
- 24.05 14. Świtata Mariusz, ul. Gryfa Pomorskiego 24, 83-400 Kościerzyna.
- 15.05 15. POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE S.A., ul. Dyrekcyjna 2-4, 80-852 Gdańsk.

11.05 16. Skarb Państwa, Starosta Powiatu Kościerskiego, 3 Maja 9C, 83-400 Kościerzyna.
11.06 17. PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE Nadleśnictwo Kościerzyna, ul. Marii
Skłodowskiej-Curie 6, 83-400 Kościerzyna.

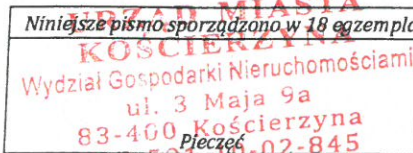

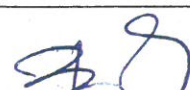
Egzemplarz decyzji w aktach sprawy.

Decyzję przygotował:

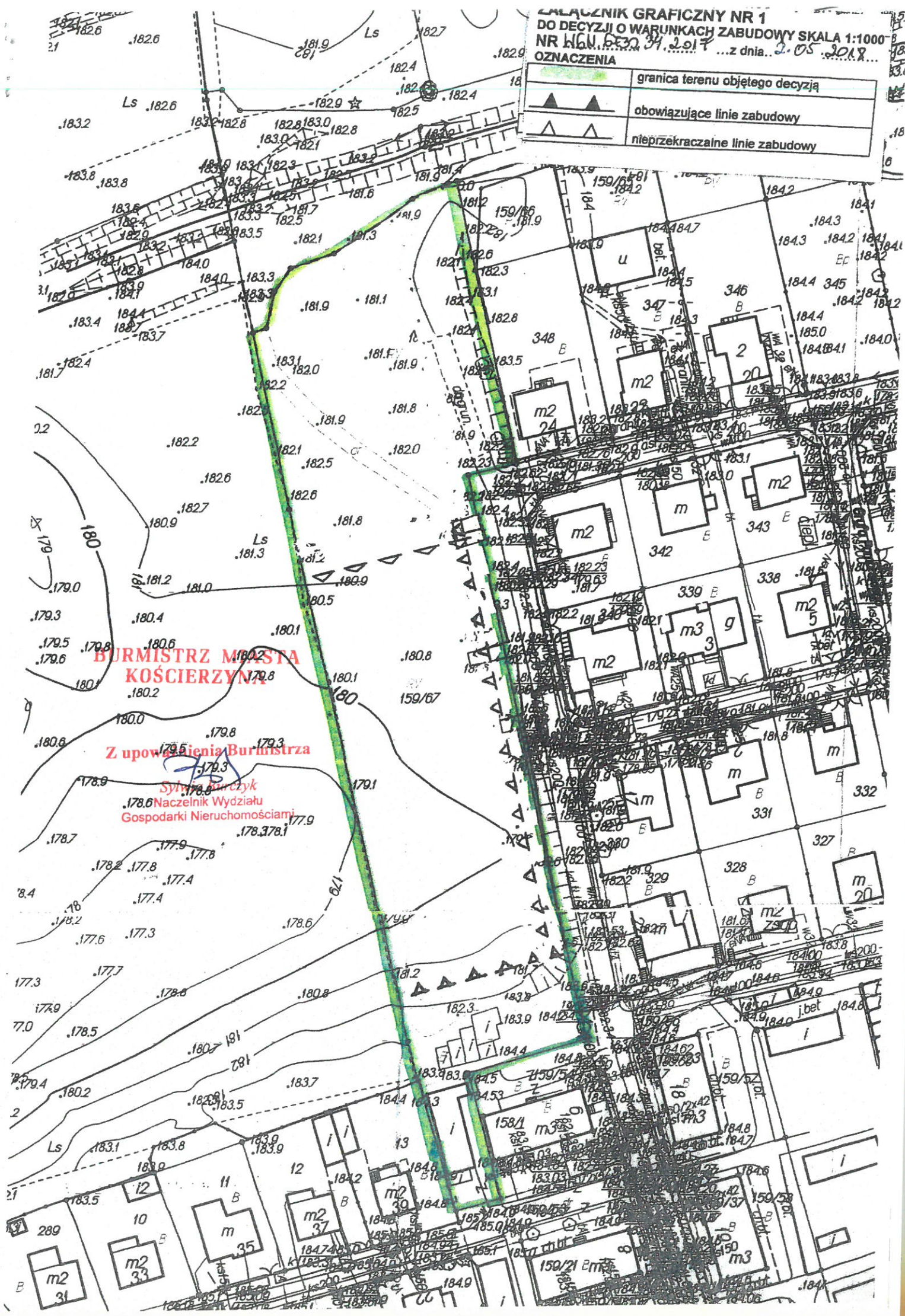


Urząd Miasta Kościerzyna
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
ul. 3 Maja 9a
83-400 Kościerzyna
NIP 591-10-02-845

mgr inż. arch. Piotr Rugień

Niniejsze pismo sporządzono w 18 egzemplarzach.		
 Wydział Gospodarki Nieruchomościami ul. 3 Maja 9a 83-400 Kościerzyna NIP 591-10-02-845	 Magdalena Augustyniak Sporządził	 Zatwierdził

	granica terenu objętego decyzją
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy



WGN.6730.34.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 63 ust. 5 w zw. z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 20 października 2020 r. w sprawie przeniesienia decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 159/67, obręb 05 miasta Kościerzyna, ul. T. Rogali.

Burmistrz Miasta Kościerzyna

1. Przenosi na rzecz Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. decyzję Burmistrza Miasta Kościerzyna nr WGN.6730.34.2017 z dnia 2 maja 2018 r. o warunkach zabudowy dla działki nr 159/67, obręb 06, wydaną na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna.
2. Z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna na Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przechodzą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji opisanej w pkt 1.

UZASADNIENIE

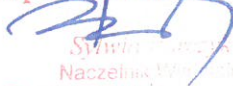
Burmistrz Miasta Kościerzyna dnia 2 maja 2018 r. wydał decyzję nr WGN.6730.34.2017 ustalającą warunki zabudowy dla w/w działki. W dniu 20 października br. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. o przeniesienie na nią powyższej decyzji, na co Gmina Miejska Kościerzyna wyraziła zgodę.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kościerzyna w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Jednakże strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania w trakcie biegu terminu do jego wniesienia. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Tym samym podlega ona wykonaniu i nie można jej zaskarżyć do sądu.

Z upoważnienia Burmistrza


Sylwia Jędrzejka
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują strony postępowania:

1. Kościerskie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Świętojańska 5d, 83-400 Kościerzyna.
2. Gmina Miejska Kościerzyna a/a.

Egzemplarz decyzji w aktach sprawy.