

OR.III.0003.11.2018

Szanowny Pan
Piotr Kozłowski
Przewodniczący
Rady Powiatu Bydgoskiego

Odpowiadając na interpelację z dnia 17 sierpnia 2018 r. w sprawie decyzji nr 1141/2018 z dnia 13.07.2018 r. znak WB.6740.168.2018 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie zabudowy wolnostojącej na terenie działek nr 563/4 i 563/11 w miejscowości Osielsko wyjaśniam, co następuje.

W dniu 13.07.2018 r. wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie zabudowy wolnostojącej na terenie działek nr 563/4 i 563/11 w miejscowości Osielsko gmina Osielsko. Każdy z budynków posiada dwa lokale mieszkalne, co jest zgodne z art. 3 pkt. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Przedmiotowe działki nr ew. 563/4 i 563/11 położone w miejscowości Osielsko objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Osielsko Nr V/63/2015 z dnia 16 czerwca 2015 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Poz. 2133 z dnia 3 lipca 2015 r.), znajdując się w granicach obszaru funkcjonalno - przestrzennego oznaczonego w miejscowym planie symbolem „D-23 MN/U” - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, na którym obowiązuje m.in: powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki lub terenu, minimum 60 % powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna), wydzielenie miejsc parkingowych minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

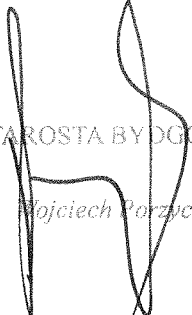
Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 pkt 1 Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego tutejszy organ sprawdził zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

Interpretacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna być dokonywana zgodnie z ogólnymi regułami wykładni tekstu prawnego. Tak, więc podstawową metodą wykładni planu miejscowego jest wykładnia językowa, bazująca na dosłownym rozumieniu treści przepisu. W ustaleniach obowiązującego miejscowego planu dla w/w działek brak jest zapisów określających liczbę budynków na jednej działce, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej 800 m², co dla przedmiotowych działek jest spełnione – działka nr 563/11 ma powierzchnię 0,2000 ha, a działka nr 563/4 ma

powierzchnię 0,1603 ha. W projekcie zagospodarowania terenu wskazano lokalizację miejsc parkingowych na terenie inwestycji oraz wykazano spełnienie ustaleń dot. wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z art. § 23 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej nie określa się odległości, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 tj. odległości miejsc do gromadzenia odpadów stałych od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz od granicy działki budowlanej. Inwestor przedłożył uzgodnienie obsługi komunikacyjnej inwestycji z dnia 23.03.2018 r. znak GZK.7230.10.027.2018.TS poprzez 20 zjazdów. Projekt budowlany, w tym projekt zagospodarowania terenu uzgodniony został przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Zgodnie z treścią § 3 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o działce budowlanej należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. W skład odrębnych *nieruchomości* gruntowych wchodzi zarówno pojedyncze *działki* ewidencyjne, jak i większa liczba *działek* ewidencyjnych. Przedmiotowe działki stanowią zgodnie z księgą wieczystą jedną nieruchomość, dla której sporządzono projekt zagospodarowania terenu, lokalizacja przedmiotowych budynków względem granic jest zatem zgodna z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odnosząc się do kwestii wydajności przyłączy elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych, w obowiązującym stanie prawnym brak jest obowiązku załączenia do projektu budowlanego warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej oraz wodociągowej.

Z poważaniem


STAROSTA BYDGOSKI
Wojciech Porzycz

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a