

Toruń, 15 maja 2017 r.

WAiB.0003.3. 4 .2017.AM

Pani Justyna Kardasz
Przewodnicząca
Rady Okręgu nr 11
- Chelmińskie

adres do korespondencji :
Pani Henryka Lipińska
ul. Wybickiego 74/3
87-100 Toruń

W odpowiedzi na przesłane pocztą elektroniczną w dniu 27.04.2017 r. przez Pana Artura Jankowskiego pismo Rady Okręgu nr 11 z dnia 24.04.2017 r. (l.dz. podawczego WAiB: 3893) dotyczące spotkania w sprawie zrównoważonego rozwoju i planów urbanistycznych w okręgu Chelmińskie, nieco uzupełniając wyjaśnienia przesłane wcześniej zwrótną drogą elektroniczną, uprzejmie informuję, że w wyznaczonym terminie moje możliwości skorzystania z zaproszenia wystosowanego do tutejszego Wydziału są bardzo ograniczone. Wynika to ze zbiegu tego terminu ze szkoleniem dotyczącym uwarunkowań podejmowania działań inwestycyjnych w obiektach zabytkowych, a także innych, wcześniej zaplanowanych obowiązków. Nie chciałbym, by nasza reprezentacja była przypadkowa i mało zorientowana w problemach interesujących Radę.

O ile omówienie wszystkich zasygnalizowanych zagadnień w zakresie właściwości Wydziału Architektury i Budownictwa nie będzie możliwe w innym terminie, dogodnym dla obu stron, bądź okaże się niewystarczające w trakcie spotkania, odnosząc się do tej części sformułowanych w piśmie pytań, na wypadek swojej nieobecności na spotkaniu, przekazuję poniższe informacje.

1. W odniesieniu do rozpatrywanych wniosków:

Szczegółowe dane dotyczące wniosków wpływających do tutejszego Wydziału, w tym również wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, publikowane są na stronie www.bip.torun.pl, w zakładce Urząd Miasta Torunia – rejestry, ewidencje, archiwa. Dane dotyczące wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę (z wyjątkiem dotyczących zezwoleń na realizację inwestycji drogowych) publikowane są w wyszukiwarce publicznej RWDZ Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego pod adresem: <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl>.

2. W odniesieniu do budowy przy ul. Borowiackiej:

Odnosząc się do wymienionej w piśmie Rady zrealizowanej budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Borowiackiej informuję, iż takiego obiektu nie ma. Zainteresowanie tym terenem inwestorów miało miejsce w okresie kiedy nie obowiązywał tam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W dniu 26.02.2008 r. na wniosek Przedsiębiorstwa Inwestycyjnego BUD-TECH Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu złożony 02.05.2007 r., została wydana decyzja z dnia 26.02.2008 r. sygn. W AiB-II/GK-7331/42/08, o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie położonym przy ul. Wodociągowej 17 (działki nr ewid. 216/3, 217/1, 217/2 obr. 36). Decyzja ta narzucała obsługę komunikacyjną nieruchomości z ul. Wodociągowej, gdzie tego rodzaju zabudowa istniała już w bezpośrednim sąsiedztwie (budynek mieszkalny wielorodzinny na przyległej działce nr ewid. 186/2 przy ul. Wodociągowej 9 i 9A). Przedstawiona we wniosku koncepcja zagospodarowania przedstawiała budynek o zmieniającej się wysokości, zajmujący cały teren wyznaczony granicami wymienionych działek ewidencyjnych. Nie obejmował on działek przyległych do ul. Borowiackiej.

Od wymienionej decyzji Prezydenta Miasta Torunia różne osoby złożyły odwołania. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją SKO-72-55/08 z dnia 03.04.2008 r. zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy. Decyzją W AiB.6730.22.4.3.2013 AN z dnia 05.03.2013 r. została ona potem przeniesiona na rzecz firmy GEOTECHNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu.

W dniu 07.11.2008 r. do Prezydenta Miasta Torunia wpłynął wniosek jednego podmiotów odwołujących się w opisanym uprzednio postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego na działkach nr ewid. 217/1, 217/2, 219/1 i 219/2 przy ul. Borowiackiej 10, Wodociągowej 17 w Toruniu. Dołączona do niego koncepcja zabudowy pokazywała czteroklatkowy blok o wysokości od 3 do 5 kondygnacji, zlokalizowany wzdłuż południowej granicy terenu na wszystkich czterech działkach .

Po zapoznaniu się z dokumentami strony postępowania zwróciły uwagę, iż od strony ul. Borowiackiej projektowany budynek usytuowany jest między budynkami jednorodzinnymi, które wyłącznie na tej ulicy się znajdują. Po przeprowadzeniu korespondencji pomiędzy zainteresowanymi przygotowano projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy. Takiej treści rozstrzygnięcie o sygn. W AiB-II/AW/IBJ-7331/ODM/3/09 wydano 30.03.2009 r. Po rozpatrzeniu odwołania wnioskodawcy Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją SKO-72/76/2009 w dniu 21.05.2009 r. orzekło utrzymać zaskarżoną decyzję w mocy. Decyzja SKO została przez wnioskodawcę zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Sąd wyrokiem z dnia 19.09.2012 r. sygn. akt II SA/Bd 584/11 obie decyzje uchylił.

W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy w dniu 18.07.2013 r. zapadła decyzja W AiB.6730.2009.32.13.2013 AN WB, którą znów odmówiono wnioskodawcy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr 219/1, 219/2 (obr. 36), położonych przy ul. Borowiackiej 10 oraz działki nr 217/4, położonej przy ul. Wodociągowej 17b w Toruniu. Na skutek nie wniesienia odwołań decyzja ta stała się ostateczna z dniem 31.08.2013 r.

Wcześniej, w dniu 12.03.2010 r. do organu wpłynęło od tego samego wnioskodawcy podanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku dwurodzinnego na działce nr ewid. 219/1 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10. Koncepcja zakładała jego dwukrotne powiększenie i nadbudowę do trzech kondygnacji ze zmianą formy dachu na płaski. I tym razem strony postępowania zaprotestowały. Decyzją WAIB-II/GK/JS-7331/281/2010 z dnia 14.10.2010 r. dla zamierzenia ustalono jednak warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 22.04.2011 r. inna osoba wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego na działkach oznaczonych nr ewid. 219/1 i 219/2 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10. Wnioskodawca wykorzystywał pod planowaną zabudowę niemal cały teren w jego granicach i zakładał realizację obiektu o wysokości 4 kondygnacji. Ta sama strona postępowania wniosła ponownie o wydanie decyzji odmownej. W wyniku przeprowadzonego postępowania, w dniu 02.09.2011 r. rozstrzygnięciem WAiB.6730.125.32.35.2011 AN odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia.

W dniu 24.01.2014 r. GEOTECHNICA Sp. z o.o. wystąpiła o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym i miejscami postojowymi na działkach 217/4 i 219/2 przy ul. Wodociągowej 17b. Projekt sporządzono po zniesieniu z dniem 08.02.2012 r. współwłasności nieruchomości wraz z jej podziałem. Zakładał on wzniesienie budynku w całości na działce nr ewid. 217/4 i jego dodatkową obsługę komunikacyjną oraz lokalizację części urządzeń obsługujących na terenie przy ul. Borowiackiej 10. Na takie rozwiązanie nigdy nie wyrażaliśmy zgody. Otwieraloby to bowiem teren już częściowo zajęty przez zabudowę wielorodzinną na ulicę Borowiacką, będącą enklawą zabudowy jednorodzinnej.

Różnice w oznaczeniu działek i w obszarze opracowania, a także między innymi niezgodności z decyzją o warunkach zabudowy spowodowały wezwanie do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a następnie, w dniu 25.04.2014 r., wydanie decyzji WAiB.6740.32.53.23.2014.KK.IBJ o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę. W postępowaniu z tym związanym uczestniczyło 45 stron. Część z nich składała uwagi i zastrzeżenia, przez prowadzących to postępowanie były one przekazywane wnioskodawcy. Reagując na rozstrzygnięcie wnioskodawca cofnął wniosek. Nastąpiło to po wydaniu wspomnianej decyzji, więc zostało potraktowane jako odwołanie. Odnosząc się do takiej kwalifikacji pełnomocnik wnioskodawcy zażądał stwierdzenia nieważności decyzji. Inne dwie osoby, akceptując rozstrzygnięcie, nie zgodziły się z jego uzasadnieniem.

Geotechnica Sp. z o.o. w dniu 03.07.2014 r. ponownie wystąpiła o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem z drogi, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 217/4, 217/5, 219/1, 219/2, 330 i 333 w obr. 36 przy ul. Wodociągowej 17b. Projekt zagospodarowania terenu przewidywał wykonanie na działkach 219/1 i 219/2 przyłączy instalacyjnych do budynku oraz dojazdu, samodzielnie nie wymagających pozwolenia na budowę. Mimo zgody zarządcy drogi na wykonanie dwóch zjazdów do obsługi inwestycji: z ul. Wodociągowej, a także z ul. Borowiackiej, od takiego rozwiązania ostatecznie odstąpiono. Po zawiadomieniu stron o zakończeniu zbierania materiału dowodowego, decyzją WAiB.6740.13.458.95.2014.KK z dnia 19.08.2014 r. zatwierdzono sporządzony w taki sposób projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę przedstawionej w nim inwestycji.

Wpłynęły odwołania. Wojewoda Kujawsko-Pomorski decyzją WI.I.7840.9.179.2014.ŁK z dnia 03.11.2014 r. decyzję organu pierwszej instancji utrzymał w mocy. Decyzją Prezydenta Miasta Torunia WAiB.6740.22.48.4.2014.KK.ZP w dniu 06.02.2015 r. została

ona przeniesiona na inny podmiot. Decyzją WAI B.6730.22.5.6.2015 AN na ten sam podmiot w dniu 08.04.2015 r. została przeniesiona decyzja o warunkach zabudowy WAI B-II/GK-7331/42/08 z dnia 26.02.2008 r.

Na wniosek tego podmiotu z dnia 27.02.2015 r. o zatwierdzenie projektu budowlanego zmian oraz zmianę pozwolenia na budowę, ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Torunia z dnia 19.08.2014 r. znak: WAI B.6740.13.458.95.2014.KK, wydaną pierwotnie na rzecz Geotechnica Sp. z o.o., decyzją WAI B.6740.21.20.34.2015.MS w dniu 03.06.2015 r. zmieniono w obrębie działki nr 217/4. Po rozpatrzeniu odwołań została ona utrzymana w mocy przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego decyzją WIR.I.7840.9.213.2015.JK z dnia 18.08.2015 r. Na skutek nie wniesienia skarg przez strony stała się prawomocna.

W dniu 19.08.2015 r. Prezydent Miasta Torunia otrzymał ponowny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego zmian oraz zmianę pozwolenia na budowę udzielonego decyzją WAI B.6740.13.458.95.2014.KK z dnia 19.08.2014 r. Wniosek ten spełniono decyzją WAI B.6740.21.72.73.2015.MS z dnia 25.09.2015 r. Mimo zapewnienia udziału stron, odwołania tym razem nie wpłynęły. Decyzja stała się ostateczna w dniu 19.11.2015 r.

Nieruchomości przy ul. Borowiackiej i Wodociągowej z dniem 08.05.2015 r. zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chełmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa, obowiązującym na mocy uchwały nr 63/15 Rady Miasta Torunia z dnia 16 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 23.04.2015 r. poz. 1389).

W dniu 30.08.2016 r. do Prezydenta Miasta Torunia wpłynął wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Wodociągowej 17b w Toruniu w zakresie usytuowania sieci wewnętrznej wod-kan. i kanalizacji deszczowej według załączonego projektu zmian. W projekcie tym, w związku z zaprojektowaniem czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 219/1 i 219/2. (o których mowa w dalszej części niniejszego pisma), za zgodą Kujawsko-Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, pomiędzy nimi został zaprojektowany dodatkowy dojazd pożarowy. Sporządzony w taki sposób projekt zmian został zatwierdzony decyzją WAI B.6740.21.704.66.2016.MS.IBJ.WS z dnia 10.10.2016 r. Stała się ona ostateczna w dniu 25.10.2016 r.

W dniu 02.12.2016 r. decyzją PINB.435.117.2016.WZ.AJ budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 217/4, 217/5, 219/1, 219/2, 330 i 333 z obr. 36 przy ul. Wodociągowej 17b otrzymał pozwolenie na użytkowanie.

W dniu 14.02.2014 r. wnioskodawca, który otrzymał decyzję o warunkach zabudowy WAI B-II/GK/JS-7331/281/2010 z dnia 14.10.2010 r., wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku dwurodzinnego na działce nr ewid. 219/1 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10, wystąpił o pozwolenie na budowę. Przeciwko jego wydaniu zaprotestowała strona postępowania. Włączył się w nie również Miejski Konserwator Zabytków, nie zgadzając się na wielkogabarytową bryłę. Zwrócił uwagę, iż budynek nr 10, jako historyczny, widnieje w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Po wezwaniu do uzupełnienia wniosku i projektu, decyzją WAI B.6740.32.106.28.2014.MS z dnia 30.05.2014 r. odmówiono zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego

dwurodzinny” w Toruniu przy ul. Borowiackiej 10 (dz. nr 219/1 obr. 36). Uzasadniono to przede wszystkim stanowiskiem Konserwatora, który uznał, iż proponowana w projekcie forma architektury jest zdecydowanie obca w tej przestrzeni, a gabarytem znacznie przekracza skalę zabudowy sąsiedniej i otaczającej. Stwierdzono, iż przedstawiony zakres inwestycji, oznaczający praktyczną likwidację budynku historycznego, wykracza poza zakres ustalony w decyzji o warunkach zabudowy.

Po rozpatrzeniu odwołania, Wojewoda Kujawsko-Pomorski decyzją z dnia 31.07.2014 r., znak: W.I.7840.9.127.2014.WK utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Skargę inwestora na to rozstrzygnięcie wyrokiem z dnia 16.02.2016 r. w sprawie sygn. akt II SA/Bd 1134/14 oddalił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy.

W dniu 26.02.2014 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia wpłynął wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na działce nr ewid. 219/2 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10.

Inna osoba, wnioskiem z dnia 15.05.2014 r. wystąpiła o wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie na tej działce i na działce nr ewid. 333 obr. 36 odgałęzienia bocznego kanalizacji sanitarnej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Decyzję w tej sprawie o sygn. W.AiB.6733.11.21.22.2014 DK wydano w dniu 26.06.2014 r. Stała się ona ostateczna.

Postępowanie administracyjne w sprawie miejsc postojowych, postanowieniem W.AiB.6730.3.56.5.2014 z 15.05.2014 r., na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostało zawieszona na okres 9 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku w związku trwającymi na tym terenie wówczas pracami związanymi ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po upływie tego terminu, w związku z nie uchwaleniem planu miejscowego, postępowanie podjęto i decyzją W.AiB.6730.11.56.57.2014 DK z dnia 17.04.2015 r. spełniono wniosek. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Toruniu decyzją SKO-72-90/15 z 18.06.2015 r. utrzymało tę decyzję w mocy.

W dniu 27.02.2014 r. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia otrzymał zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych polegających na urządzeniu 7 miejsc postojowych dla niepełnosprawnych na działce nr ewid. 219/2 przy ul. Borowiackiej 10. Zgłaszającego wezwano do uzupełnienia wniosku o ostateczną decyzję o warunkach zabudowy dla zamierzenia na tej działce, dostarczenia prawidłowo wypełnionego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością, uzupełnienia wniosku o opis określający rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót, doprowadzenia projektu zagospodarowania terenu do zgodności z przepisami w zakresie odległości miejsc postojowych od granicy działki budowlanej. W odpowiedzi przekazano projekt przedstawiający parking liczący 5 miejsc. Oceniając otrzymane uzupełnienia, organ decyzją W.AiB.6743.33.95.25.2014 r. z 14.04.2014 r. wniósł sprzeciw do zgłoszenia.

W dniu 15.05.2014 r. Wydział Architektury i Budownictwa otrzymał od tego samego podmiotu zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych polegających na urządzeniu 5 miejsc postojowych na terenie działki nr ewid. 219/2 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10. Po wezwaniu do jednoznacznego wyjaśnienia i udokumentowania faktycznego sposobu użytkowania działki zgłoszenie przyjęto.

W dniu 19.08.2015 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia wpłynął wniosek o przeniesienie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy

WAiB.6730.11.56.57.2014 DK z dnia 17.04.2015 r., dotyczącej inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na działce nr ewid. 219/2 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10, na rzecz innej osoby. Wniosek spełniono decyzją WAiB.6730.22.12.12.2015 DK wydaną w dniu 04.09.2015 r.

Podmiot, na który przeniesiono decyzję, w dniu 30.05.2016 r. wystąpił do Prezydenta Miasta Torunia o pozwolenie na rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinny na działce nr ewid. 219/1 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10. W dniu 24.06.2016 r., decyzją WAiB.6741.11.14.15.2016ED.p. za zgodą Miejskiego Konserwatora Zabytków, wniosek spełniono.

Na wniosek tego samego podmiotu z dnia 09.06.2016 r. o pozwolenie na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z infrastrukturą, na działkach 219/1 i 219/2 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia określonych nieprawidłowości, mimo wydłużenia wyznaczonego na to terminu i akceptacji projektu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, ze względu na brak dojazdu przeciwpożarowego wymaganego dla budynku przy Wodociągowej 17b, decyzją z dnia 19.09.2016 r. WAiB.6740.32.419.29.2016.MS odmówiono zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Na ponowny wniosek z dnia 28.10.2016 r. o pozwolenie na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z infrastrukturą, na działkach 219/1 i 219/2 obr. 36 przy ul. Borowiackiej 10, decyzją WAiB.6740.12.880.182.2016.IBJ w dniu 24.11.2016 r. wniosek spełniono. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 10.12.2016 r.

3. W odniesieniu do planowanej inwestycji po zakładzie TORPO:

Odnosząc się z kolei do przywołanej w piśmie planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego informujemy, że dla terenu stanowiącego działkę budowlaną numer 284/2 w obrębie 37 położoną przy ul. Żwirki i Wigury 55 w Toruniu, zabudowaną obecnie budynkami o funkcji przemysłowej – dawny zakład przemysłu odzieżowego TORPO S.A., z wniosku Dawnej Szwalni Sp. z o. o. ul. Płaska 23b. 87-100 Toruń, z up. Prezydenta Miasta Torunia w dniu 22 stycznia 2016 r. została wydana decyzja znak WAiB.6730.11.75.17.2015.AM KZx ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dla powyższego terenu w obrocie prawnym znajduje się również ostateczna decyzja o warunkach zabudowy znak: WAiB.6730.11.52.2012.28. AM.WB wydana w dniu 13.02.2014 r., na wniosek Marbud Development Sp z o.o., ul. Chrobrego 95, 87-100 Toruń, umożliwiająca zmianę sposobu użytkowania wraz z rozbudową, nadbudową i przebudową istniejącego budynku na cele usługowo-mieszkalne oraz budowę niezbędnej infrastruktury na terenie części działki nr 284/2 w obrębie 37 przy ul. Żwirki i Wigury 55 w Toruniu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 23, ze zm.), przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) oraz rozporządzenia wykonawcze: rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych

w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), a także 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Przepis art. 6 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego stanowi, iż organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Z uwagi na powyższe, wszelkie dotychczasowe działania związane z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji wynikały wprost z przywołanych przepisów. Dotyczyło to nie tylko podejmowanych w toku postępowania administracyjnego kroków, ale również zasięgniętych opinii i dokonywanych uzgodnień. Przepis art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ściśle określa podmioty uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy i tylko do nich tutejszy organ ma prawo kierować pisma z prośbą o stanowisko. Tryb wydawania tej decyzji nie dopuszcza przesłanek uznaniowych.

Celem przybliżenia procedury związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy wyjaśniamy, iż zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Jednocześnie na mocy art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na powyższe zapisy, ustalenie warunków zabudowy jest poprzedzone przeprowadzeniem szczegółowej analizy zabudowy istniejącej, znajdującej się w obszarze wyznaczonym na podstawie przepisów ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania. Analiza służy określeniu wymagań dla nowej zabudowy i związanego z nią zagospodarowania terenu w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania gruntu. Z analizy przeprowadzonej dla wnioskowanej inwestycji, wynikało, iż brak jest przesłanek umożliwiających odmowę zgody na funkcję mieszkaniową wielorodzinną na terenie ww. nieruchomości, ponieważ na obszarze objętym analizą (również wzdłuż ul. Żwirki i Wigury) występuje zabudowa o tożsamej funkcji.

Projekt decyzji dla powyższej inwestycji został pozytywnie uzgodniony przez Miejski Zarząd Dróg w Toruniu działający z ramienia zarządcy dróg publicznych, przyległych do terenu inwestycji.

Na każdym etapie prowadzonego postępowania, strony postępowania, za które zgodnie z obowiązującą procedurą uznano właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania przedmiotowej inwestycji, były rzetelnie informowane o jego postępach oraz przysługujących im prawach.

Od wydanej w dniu 22 stycznia 2016 r. decyzji o warunkach zabudowy odwołały się strony uczestniczące w postępowaniu. Postępowanie odwoławcze zostało zawieszono przez organ wyższego stopnia.

Informuję w tym miejscu, iż wszelkie działania związane z pozyskaniem dla omawianej inwestycji pozwolenia na budowę będą możliwe dopiero po przedłożeniu projektu budowlanego, zawierającego wszystkie wymagane przepisami szczególnymi uzgodnienia oraz informacje funkcjonalne i techniczne, na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. W postępowaniu wszczętym na wniosek o pozwolenie na budowę uczestniczyć będą wszystkie strony określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, ze zm.).

Na koniec czuję się zobowiązany odnieść do przesłanego drogą e-mailową w dniu 11.05.2017 r. pisma Pana Artura Jankowskiego, skierowanego dodatkowo do wiadomości tutejszego Wydziału, przy którym został nam przekazany list otwarty zredagowany przez Pana Artura Jankowskiego w imieniu Stowarzyszenia Nasze Osiedle bez Bloków, adresowany do inwestora. Mówi się w nim m. in. o zawieszeniu cyt.: „kolejny raz z powodu niedopatrzenia W AiB” postępowania prowadzonego obecnie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Toruniu (dalej SKO), w związku z odwołaniem stron postępowania od decyzji wydanej z up. Prezydenta Miasta Torunia, z dnia 02.11.2016 r., znak: W AiB.6730.11.75.163.2015AMKZx, ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 284/2 w obrębie 37, położonej przy ul. Żwirki i Wigury 55 w Toruniu.

Stwierdzam stanowczo, iż SKO zawiesiło postępowanie odwoławcze na podstawie przepisu art. 97 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, z uwagi na zagadnienie wstępne jakim jest ustalenie następców prawnych zmarłego Pana Józefa Wilczewskiego. W skierowanym do SKO piśmie z dnia 28.12.2016 r. znak: W AiB.6730.11.75.1093.2015 AM, przesłanym również do wiadomości Pana Artura Jankowskiego oraz Stowarzyszenia „Komitet obrony praw lokalnej społeczności na rzecz ładu architektonicznego i zrównoważonego rozwoju osiedla domów jednorodzinnych przy terenie starej szwalni TORPO – Nasze osiedle bez bloków” ul. Tuwima 10/9, 87-100 Toruń, (potwierdzenie odbioru pism w aktach tutejszego Wydziału), wyjaśnialiśmy, że przez cały okres postępowania, korespondencję w powyższej sprawie odbierał dorosły domownik, m. in. córka zmarłego Pana Józefa Wilczewskiego, nie informując o zgonie ojca pracownika tutejszego Wydziału dostarczającego korespondencję. Nazwisko Pana Józefa Wilczewskiego do dziś dnia widnieje w ewidencji gruntów, a to ona jest dla organu podstawą do ustalenia

danych osobowych stron. Do chwili obecnej nazwisko to figuruje również w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości przy ul. Grabowskiego 3. W odniesieniu do ksiąg wieczystych w prawie cywilnym obowiązuje zasada domniemania ich zgodności ze stanem prawnym oraz rękojmią wiary publicznej. W konsekwencji organ nie informowany, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistością, nie miał podstaw wzywać do udziału w postępowaniu następców prawnych zmarłego.

We wspomnianym liście otwartym widnieje kilka kolejnych stwierdzeń Pana Jankowskiego, z którymi nie sposób się zgodzić. Są one bardzo niesprawiedliwe, a jednocześnie wysoce krzywdzące dla miejskich urzędników. Odniosę się jeszcze tylko do jednego z nich, które na dodatek jest nieprawdziwe: „Ci sami urzędnicy pracując przed paru laty nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia opracowali dla tej części Torunia obowiązujący do dziś projekt (...)”. Projekt Studium jest dziełem projektantów zatrudnionych w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, a nie miejskich urzędników. Stan osobowy Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia od tamtego czasu zasadniczo się zmienił. Osobiście uważam, że fakt ten nie ma żadnego znaczenia w sprawie. Proszę tylko, by w prowadzonej korespondencji nie posługiwać się argumentami mijającymi się prawdą, a jednocześnie ważyć słowa na tyle, by nie podważały sensu prezentowanych poglądów.

z up. Prezydenta Miasta Torunia

mgr inż. arch. Adam Popielewski
Architekt Miasta
Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

sprawę prowadzi: główny specjalista Agnieszka Mikielska (tel. 56 61 18 437)