

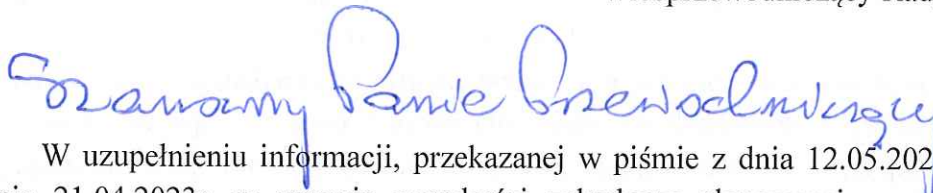
Toruń, dnia 14 sierpnia 2023 r.

KPM.0003.1031.2023U

Pan

**Łukasz Walkusz**

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Torunia



W uzupełnieniu informacji, przekazanej w piśmie z dnia 12.05.2023r., na zapytanie z dnia 21.04.2023r. w sprawie wysokości zabudowy planowanej w ramach inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Dominirskiego 4, w odpowiedzi na późniejsze ustne zapytanie Pana Przewodniczącego i w związku ze zmianą okoliczności sprawy, uprzejmie informuję, co następuje.

Dane w przedmiotowym zakresie, przywołane w piśmie jw., zostały oparte o obowiązujące w dniu udzielania odpowiedzi pozwolenie na budowę, zgodnie z decyzją znak: WAI B.6740.13.136.72.2022.MSx z dnia 30.08.2022r. Pozwolenie to wydano dla terenu obejmującego działki budowlane nr: 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18, 21/11, 29/11, 29/12 (obręb 51). Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną zaprojektowano na terenie objętym decyzją o warunkach zabudowy z dnia 14.12.2020r. WAI B.67.11.185.119.2020.AN KZ, tj. na działkach budowlanych nr: 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18. Na działkach nr: 21/11, 29/11, 29/12 zaprojektowano dodatkowo plac zabaw wraz z dojściem do niego. Plac zabaw w miejscu publicznym, którego urządzenia stanowią obiekty małej architektury, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 28 ustawy Prawo budowlane, wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, bez wymogu wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w trybie ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast na podstawie art. 29 ust. 5 ustawy Prawo budowlane inwestor, zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wysokość budynku, podana w ww. informacji z dnia 12.05.2023r. – 18,86 m dotyczyła wysokości mierzonej do kalenicy budynku i nie musi być tożsama z wysokością elewacji (decyzja o warunkach zabudowy nie określała wprost takiego parametru, a wynikał on pośrednio z ustalonego w niej kąta nachylenia dachu). Natomiast wysokość elewacji budynku, którego projekt zatwierdzała decyzja o pozwolenia na budowę wynosiła 17,0 m, co było zgodne z wydaną dnia 14.12.2020r. decyzją o warunkach zabudowy.

Następnie jednak opisane powyżej pozwolenie na budowę uległo zmianie wskutek wydania w dniu 04.07.2023r. decyzji znak WAI B.6740.21.443.15.2022.MSx, która stała się ostateczna w dniu 17.07.2023r. Zmiany stanowiące odstępienie od pierwotnie zatwierdzonego projektu obejmują m.in.: zwiększenie liczby kondygnacji - z 6 na 7 i zwiększenie wysokości budynku do 21 m.

Zmiana pozwolenia na budowę dokonana została na podstawie wniosku inwestora z dnia 12.12.2022r., opartego o uzyskaną decyzję o warunkach zabudowy z dnia 20.05.2022r. dla inwestycji polegającej na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na terenie położonym przy ul. Donimirskiego 2, 4 w Toruniu (działki nr: 10/6,

10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18, 21/11, 29/11, 29/12 obręb 51). Decyzja ta dotyczyła większego obszaru niż decyzja o warunkach zabudowy z dnia 14.12.2020r., gdyż obejmowała dodatkowo działki 21/11, 29/11 i 29/12.

Wyjaśniam, że zgodnie z art. 59 ust. 1-2a u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy ustala warunki zmiany zagospodarowania terenu, w sytuacji, gdy dla nieruchomości nie ma obowiązującego planu, a więc nie określono jej przeznaczenia. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga posiadania prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane, w szczególności nie trzeba być właścicielem gruntu. Dla danego terenu wydanych może być wiele decyzji o warunkach zabudowy dla różnych osób i o zupełnie różnej treści (art. 63 ust. 1 i 2 u.p.z.p.). Co więcej, jeden podmiot może dysponować kilkoma decyzjami o warunkach zabudowy dla danego terenu, dotyczącymi innych inwestycji (por. wyrok NSA z dnia 15.06.2012r., sygn. akt II OSK 1683/10). Ponadto, realizacja inwestycji określonej w pozwoleniu na budowę, wydanym w oparciu o uzyskaną uprzednio decyzję o warunkach zabudowy, nie może stanowić przeszkody dla funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji ustalającej warunki zabudowy dla innej inwestycji wydanej na rzecz tego samego podmiotu (wyrok NSA z 14.10.2014r., II OSK 796/13, wyrok WSA w Poznaniu z 11.03.2022r., II SA/Po 567/21).

Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy zostały ustawowo określone w art. 61 w zw. z art. 1 ust. 1, 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeśli wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wypełnia warunki określone przepisem prawa i da się pogodzić z wymogiem zachowania ładu przestrzennego na określonym obszarze, to nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji. Decyzja w sprawie warunków zabudowy nie jest bowiem decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy występuje tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki (wyroki NSA z 12.10.2010r., II OSK 1542/09, z 9.01.2023r. II OSK 446/21, z 18.03.2016r. II OSK 1451/14 i z 18.12.2012r., sygn. akt II OSK 1518/11). W szczególności na możliwość wydania kolejnej decyzji o warunkach zabudowy nie ma wpływu sposób nabycia nieruchomości, w tym czy była ona przedmiotem przetargu.

W tej sytuacji, organ nie znalazł podstaw do odmowy wydania kolejnej decyzji o warunkach zabudowy, a decyzja ta pozwalała inwestorowi skutecznie ubiegać się o zmianę pozwolenia na budowę. Dodania wymaga, że strony, m.in. SM. Rubinkowo, brały czynny udział we wszystkich postępowaniach na każdym ich etapie.

Reasumując, w obecnym stanie faktycznym i prawnym inwestor budynku wielorodzinnego dysponuje pozwoleniem na budowę, które zatwierdza projekt architektoniczno-budowlany, przewidujący budowę budynku 7 kondygnacyjnego o wysokości 21 m.

Odpowiedź przekazaną Panu Przewodniczącemu w piśmie z dnia 12.05.2023r. udzieliłem na podstawie informacji uzyskanej od Dyrektorki Wydziału Architektury i Budownictwa, Pani Katarzyny Kalkowskiej. Ponieważ nie obejmowała ona danych o drugiej obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 20.05.2022r. oraz o wniosku inwestora z dnia 12.12.2022r. o zmianę pozwolenia na budowę, przeprowadziłem postępowanie

wyjaśniające w tej sprawie. Dyrektorka WAiB wyjaśniła, że przedmiotowej informacji udzielono jedynie w oparciu o obowiązujący na dzień jej udzielenia stan prawny, gdyż organ analizował jeszcze możliwość zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę i możliwość oparcia wniosku o zmianę na decyzji o warunkach zabudowy z dnia 20.05.2022r., a kwestia ta nie była jeszcze rozstrzygnięta.

Jednocześnie podkreślam, że uzyskanie przez inwestora konkurencyjnej decyzji o warunkach nie miało i nie mogło mieć wpływu na przebieg postępowania w sprawie zbycia nieruchomości przez Gminę. Jak już zaznaczyłem, uzyskanie przedmiotowej decyzji nie wymaga posiadania przymiotu właściciela nieruchomości i może jednocześnie w obrocie prawnym funkcjonować wiele decyzji o warunkach zabudowy o różnej treści, wydanych dla różnych podmiotów. Zainteresowany nabyciem nieruchomości ma uprawnienie do uzyskania własnej decyzji o warunkach zabudowy, a Gmina wystawiając nieruchomość na przetarg nie ma formalnego obowiązku dysponowania taką decyzją.

W przypadku nieruchomości przy ul. Dominirskiego 4, Gmina wystąpiła w dniu 22.09.2020r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Podczas 27 sesji RMT w dniu 18.02.2021r., w uzasadnieniu projektu uchwały w sprawie sprzedaży tej nieruchomości, powołano się na parametry wynikające z posiadanej przez Gminę decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.12.2020r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie położonym przy ul. Donimirskiego 4, 4a (dz. nr 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18 z obrębu 51)...”, m.in. maksymalną wysokość elewacji budynku ustaloną na 17 m.

W regulaminie przetargu, przyjętym zarządzeniem nr 127 z dnia 23.06.2021r. Prezydenta Miasta Torunia, również prawidłowo wskazano (jedyną obowiązującą w tym czasie) decyzję o warunkach zabudowy – w § 4.2 poinformowano, że w dniu 14.12.2020r. została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Torunia decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie położonym przy ul. Donimirskiego 4, 4a w Toruniu (działki nr 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18 obręb nr 51). Decyzja określa przeznaczenie terenu oraz wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni terenu, maksymalną wysokość elewacji budynku ustalono na 17 m, geometrię dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12%. W przeprowadzonym w dniu 31.08.2021r., na podstawie opisanego powyżej regulaminu, przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Donimirskiego 4, 4a wziął udział jeden podmiot, który został wyłoniony jako nabywca nieruchomości.

Podsumowując ten wątek odpowiedzi podkreślam, że wydanie kolejnej decyzji o warunkach zabudowy, obejmującej działki nr: 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18, obręb nr 51, sprzedane przez Gminę, nie ma wpływu na ważność przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 31.08.2021r.

  
Prezydent Miasta Torunia  
Michał Zaleski

