

DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 9/2024

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 2, 2a, 5, 9, 13, art. 54, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104i art.107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U.z 2023r., poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: **Tele – Fonika Kable S.A.**,
złożonego w dniu 24.10.2023r., uzupełnionego w dniu 5.12.2023r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na: budowie budynku biurowego dla potrzeb zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ewid. 1/4 obręb 220 położonej przy ul. Fordońskiej 152 w Bydgoszczy

ORAZ OKREŚLAM

- 1. Rodzaj inwestycji :** budynek biurowy na potrzeby zabudowy produkcyjnej;
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 2.1.1 projektować inwestycję zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo Budowlane (*t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.*) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm;
 - 2.1.2 projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia;
 - 2.1.3 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 2022r., poz. 1235 ze zm.*);
 - 2.1.4 projektować budynek o wysokich walorach architektonicznych;
 - 2.1.5 zastosować wysokiej jakości materiały elewacyjne
 - 2.1.6 parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linia zabudowy: w oparciu o art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w odległości: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Fordońskiej.
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) Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych, lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. W uprzednio obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy zatw. Uchwałą Nr LIII/538/94 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 25.05.1994r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 17, poz. 248 z dnia 05.12.1994r., wnioskowany teren przy ul. Fordońskiej znajdował się w strefie techniczno – produkcyjnej.
 - c) Wskazana we wniosku wysokość spełnia wymagania Ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a zatem wnioskowaną wysokość elewacji frontowej tj. ca 36m w atyce przyjęto jako wartość maksymalną.
- 2.2 Warunki 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:
- 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 07.07.1994 r. – Prawo budowlane);
- 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 – t.j. *Dz. U. z 2022r., poz. 2556 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 (*Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.*) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”;
 - 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);
 - 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);
 - 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);
 - 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;
 - h) wycinka drzew lub krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej UM, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (*t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.*);
 - i) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (*t.j. Dz. U. z 2016, poz. 2183*), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, 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 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. 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 okaleczone lub chwywane 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; 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 chwywanie, 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) na terenie nieruchomości przy ul. Fordońskiej 152 znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wobec czego projekt architektoniczno - budowlany należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem 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 (*t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.*);

2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) infrastruktura techniczna:
 - dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
 - odprowadzenie ścieków – na warunkach odbiorcy medium;
 - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na warunkach odbiorcy medium i/lub rozwiązanie indywidualne;
 - dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
 - dostęp do gazu i/lub źródła 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 2023r., poz. 1469 ze zm.);
 - zaopatrzenie w środki łączności – na warunkach dostawcy medium;
- b) dostęp do drogi publicznej:
- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Fordońskiej;
 - obsługa komunikacyjna: obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach od ul. Fordońskiej;
 - wymagana ilość miejsc parkingowych – należy zapewnić nie mniej niż 30 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r.;
 - wszystkie miejsca należy lokalizować poza granicami pasa drogowego, z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 645 ze zm.) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1047);

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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity *Dz. U. z 2023r., poz. 1469*);
- 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 – *t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 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;
- 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 – *t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225*);
- 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 2023, poz. 1479 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;

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:

- teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako tereny przemysłowe ‘Ba’, zgodnie art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

2.7 Linie rozgraniczające teren inwestycji:

określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:500, literami A ÷ D.

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 budowie budynku biurowego dla potrzeb zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ewid. 1/4 obręb 220 położonej przy ul. Fordońskiej 152 w Bydgoszczy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm.), o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, strony postępowania administracyjnego zawiadomiono na piśmie.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023r., poz. 977) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych, lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. W uprzednio obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy zatw. Uchwałą Nr LIII/538/94 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 25.05.1994r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 17, poz. 248 z dnia 05.12.1994r., wnioskowany teren przy ul. Fordońskiej znajdował się w strefie techniczno – produkcyjnej

W myśl art. 61 ust. 2 ww. ustawy, dla inwestycji produkcyjnych przeznaczonych na ten cel w nieobowiązujących planach miejscowych, nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt.1.

Wnioskowany teren, tj. dz. nr ewid. 4 obręb 220 położona przy ul. Fordońskiej 152 ma dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2) tj. ulicy Fordońskiej.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego na wnioskowanym terenie (art. 61 ust. 1 pkt. 3) – bowiem w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna co potwierdzają umowy z gestorami sieci:

- umowa nr B31 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawarta z MWiK Sp. z o.o. w dniu 30.06.2003r.,
- decyzja Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 10.08.2016r., znak: ŚG-I-W.7322.80.2016 udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie ścieków do wód rzeki Brdy;
- umowa z Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 2.12.2013r. nr D/I/11/1A/13/003347/0;
- umowa z KPEC Sp. z o.o. z dnia 30.05.2014r. nr 0060/2014;
- umowa z Orange Polska S.A. z dnia 30.01.2021r. nr UM/004631148/2020.

Przedmiotowa nieruchomość dz. nr ewid. 1/4 obręb 220 położona przy ul. Fordońskiej 152 w Bydgoszczy sklasyfikowana jest jako tereny przemysłowe ‘Ba’, czyli zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 4 ww. ustawy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt. 5).

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 2 ustawy uzgodnienie Miejskim Konserwatorem Zabytków - postanowieniem z dnia 15.01.2024r., znak: BKZ.4120.7.5.1.2024.IJ,
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy uzgodnienie Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej - postanowieniem z dnia 8.01.2024r., znak: NNZ.9022.3.281.2023.2024.

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Miejskiej - pismem z dnia 29.12.2023r., znak: SOIZ-4004/22/24,

Mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających zabudowę w rejonie lotniska Bydgoszcz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 29.12.2023r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia. Pismo tut. organu o uzgodnienie kierowane do organu uzgadniającego zostało odebrane w dniu 29.12.2023r.

Na ww. pismo nie otrzymano żadnej odpowiedzi.

Ponadto pismem z dnia 29.12.2023r. wystąpiono do Geologa Wojewódzkiego o uzgodnienie planowanej inwestycji na terenie objętym wnioskiem zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pismo tut. organu o uzgodnienie kierowane do Geologa Wojewódzkiego zostało odebrane w dniu 29.12.2023r.

Na ww. pismo również nie otrzymano żadnej odpowiedzi.

W myśl art. 53 ust. 5 w/w ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

W związku z powyższym tut, organ uznał, iż projekt decyzji w przedmiotowej sprawie uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i Geologa Wojewódzkiego (w formie milczącej).

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kpa. zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniem przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy.

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.

Przed upływem 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 90 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*

Otrzymują:

I. Wnioskodawca:

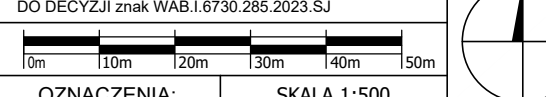
1. Tele – Fonika Kable S.A
reprezentowana przez pełnomocnika p. Sławomira Słupikowskiego
aa

* Załącznik udostępniany do wglądu stronom postępowania w siedzibie Wydziału Administracji Budowlanej (ul. Grudziądzka 9-15 w Bydgoszczy, budynek A, pokój 213).

220

Nazwa organu prowadzącego prace geodezyjne i kartograficzne	Prezydent Miasta Bydgoszczy
Identyfikator ewidencyjny materiału	Gródzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu	MPG.0K.4716
Data wykonania kopii materiału	Mapa zasadnicza
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	12-09-2022
Kancelaryjny numer sprawy	Jan Osmałek
Układ współrzędnych PUKG 2000 s. 6, PL-ETRF2007-NH	MPG.D.417.1303.2022

ZNAJACZNIK NR 1 - GRAFICZNY
DO DECYZJI znak WAB.I.6730.285.2023.SJ

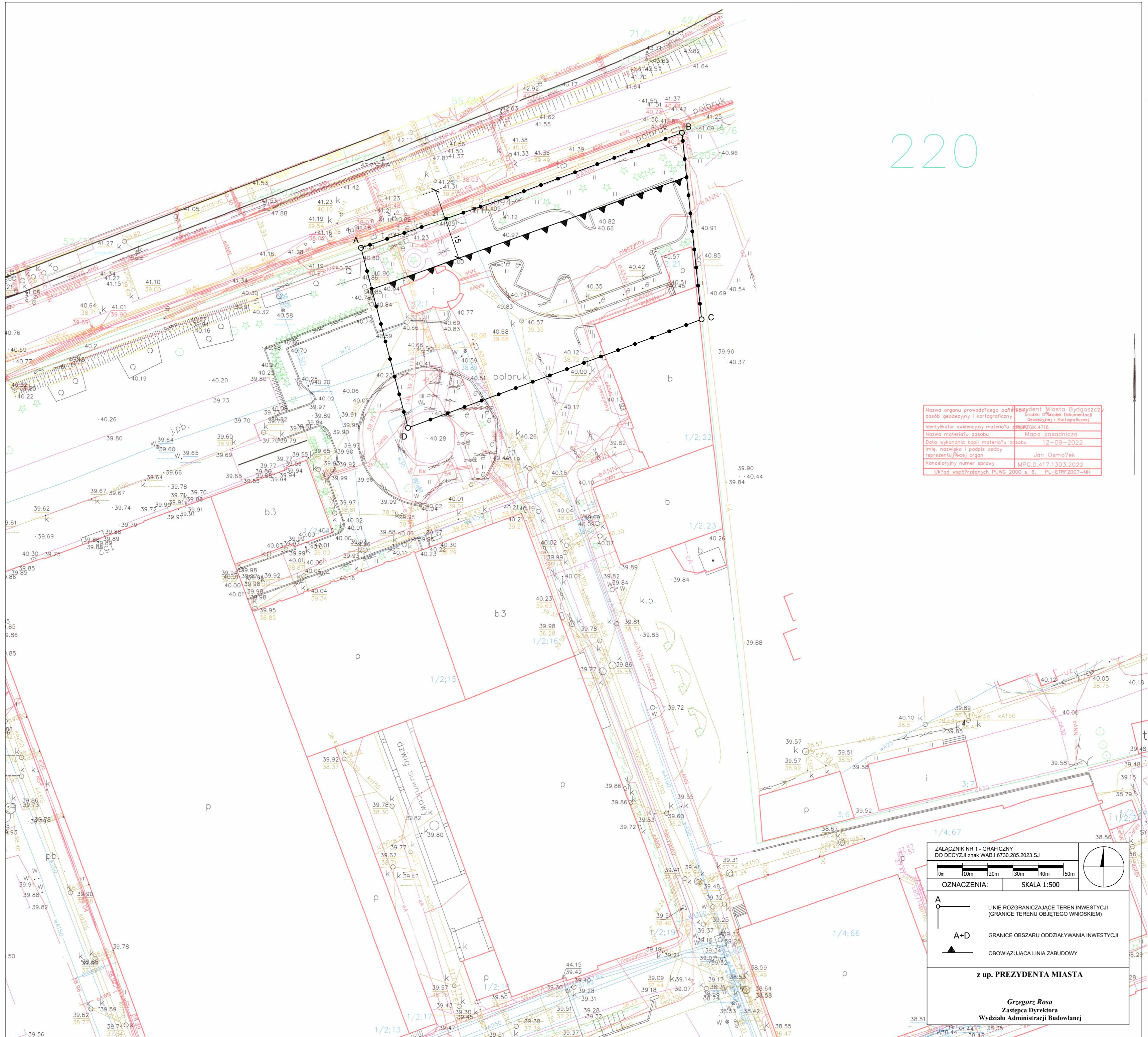


OZNACZENIA: SKALA 1:500

- A — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)
- A+D — GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- ▲ — OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej



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 2023r., poz. 977 ze zm.) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

Jednym z warunków ustalenia warunków zabudowy jest zgodność planowanego zamierzenia z przepisami szczególnymi m.in. z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

Przeanalizowano zatem oddalenie zabudowy zlokalizowanej na wnioskowanym terenie, od krawędzi jezdni ul. Fordońskiej. Analiza wykazała, że wnioskowany teren zabudowany jest budynkiem biurowym, oddalonym o 27,5m od krawędzi jezdni ul. Fordońskiej oraz budynkiem portierni, położonym w odległości 15m od krawędzi ww. ulicy.

Ustalono, że nawet budynek położony bliżej krawędzi jezdni spełnia wymóg zawarty w art. 43 ust. 1 ww. ustawy.

Wobec powyższego, wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, będącą przedłużeniem linii budynku portierni, co oznacza odległość 15 m od krawędzi jezdni ul. Fordońskiej.

Termin „obowiązująca linia 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).

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Stan prawny

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z „Rejestru gruntów” uzyskanego z Wydziału Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy.

III. Stan faktyczny – według art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **Według art. 61 ust. 1 punkt 1÷6 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z ustaleniem miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy zatwierdzonego Uchwałą Nr LIII/538/94 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 25.05.1994 r., opubl. w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 17, poz. 248 z dnia 05.12.1994 r., który utracił moc zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana nieruchomość znajdowała się w granicach strefy techniczno – produkcyjnej, gdzie preferuje się utrzymanie i rozwój funkcji produkcyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, oznaczonej symbolem „N.03.19.TP”.

W myśl art. 61 ust. 2 ww. ustawy, dla inwestycji produkcyjnych przeznaczonych na ten cel w nieobowiązujących planach miejscowych, nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt.1.

Mając na uwadze przedmiotowe zamierzenie służące potrzebom istniejącego zakładu produkcyjnego, skorzystano z ww. przepisu.

1) art. 61 ust. 1 punkt 1 – wobec powyższego nie dotyczy,

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

a) Dostęp do drogi publicznej:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Fordońskiej;
- obsługa komunikacyjna: obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach od ul. Fordońskiej;
- ilość miejsc parkingowych: należy zapewnić nie mniej niż 30 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r.;
- wszystkie miejsca należy lokalizować poza granicami pasa drogowego, z zastrzeżeniem konieczności spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1693 ze zm.) i ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 988).

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

a) sposób zaopatrzenia w:

- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
- odprowadzenie ścieków – na warunkach odbiorcy medium;
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na warunkach odbiorcy medium i/lub rozwiązanie indywidualne;
- dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
- dostęp do gazu i/lub źródła 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 2023r., poz. 1469 ze zm.);
- zaopatrzenie w środki łączności – na warunkach dostawcy medium;

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

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako tereny przemysłowe 'Ba'; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) 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 punkt 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) art. 61 ust. 1 punkt 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Rosa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Administracji Budowlanej