

Gniewkowo, dnia 11 marca 2015 r.

RGp.6730.8.2015

## **DECYZJA nr 22/15**

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Buildings Polish Sp. z o.o., z dnia 20.01.2015r. (wpływ 30.01.2015r.),

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

na rzecz  
**Buildings Polish Sp. z o. o.**  
**Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na realizacji urządzenia wodnego – otworu studziennego ujmującego wody podziemne dla celów przeciwpożarowych na terenie działki nr 885/7 w miejscowości Gniewkowo.**

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – obiekt infrastruktury technicznej w zabudowie produkcyjnej,

#### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projektowane obiekty i ich lokalizacja powinny spełniać wymogi zawarte w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 poz. 145 ze zm.).
- 3) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.
- 4) Przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki określone w przepisach ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014r., poz. 613 ze zm.).

#### **2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się realizację urządzenia wodnego – otworu studziennego ujmującego wody podziemne dla celów przeciwpożarowych.

#### **3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym

w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.).

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r., poz. 1446).

**5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 2) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- 3) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- 4) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi gminnej istniejącym zjazdem,
- 5) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

**6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:  
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- 2) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:  
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- 3) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:  
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- 4) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:  
- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);

- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.);

- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.).

5) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. poz. 1031);

- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145, ze zm.);

- planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

1) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014r., poz. 613 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

2) Wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wzebrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust.1 pkt 6 c) lit. a ustawy Prawo wodne.

**8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

- żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

**9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- Burmistrz Gniewkowo jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 885/7 objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości

nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji** - wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 -stanowiącej część graficzną decyzji.

**Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

## **UZASADNIENIE**

W dniu 20.01.2015r. (wpływ 30.01.2015r.) Buildings Polish Sp. z o.o., Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo, wystąpiła do Burmistrza Gniewkowa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na realizacji urządzenia wodnego – otworu studziennego ujmującego wody podziemne dla celów przeciwpożarowych na terenie działki nr 885/7 w miejscowości Gniewkowo.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Inowrocławiu rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) pismem z dnia 4 lutego 2015 r. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie, Burmistrz Gniewkowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1-8,10-11 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty



planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – realizacja urządzenia wodnego – otworu studziennego, zaliczających się do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Uzyskano opinię wewnętrzną inspektora ds. dróg w tut. urzędzie w zakresie obsługi komunikacyjnej wnioskowanego terenu.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Burmistrz mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, pismem z dnia 24 lutego 2015 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu i analizie wszystkich materiałów i dowodów w niniejszej sprawie Burmistrz Gniewkowa orzekł jak w sentencji.

Z up. BURMISTRZA  
*mgr Beata Kowalska*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

## Pouczenie

Niniejsza decyzja 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.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.*

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują:

1. Buildinas Polish sp. z o.o., Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo

2.

3. UM a/a MK

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107,00 zł  
na podstawie cz. I pkt 8 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej  
z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 1628 z późn. zm.)

Stwierdzam  
że powyższe/sza *decyzja*.....  
uprawomocniło/ła się  
w dniu *28.03.2015r.*  
Gniewkowo, dnia *29.04.2015*

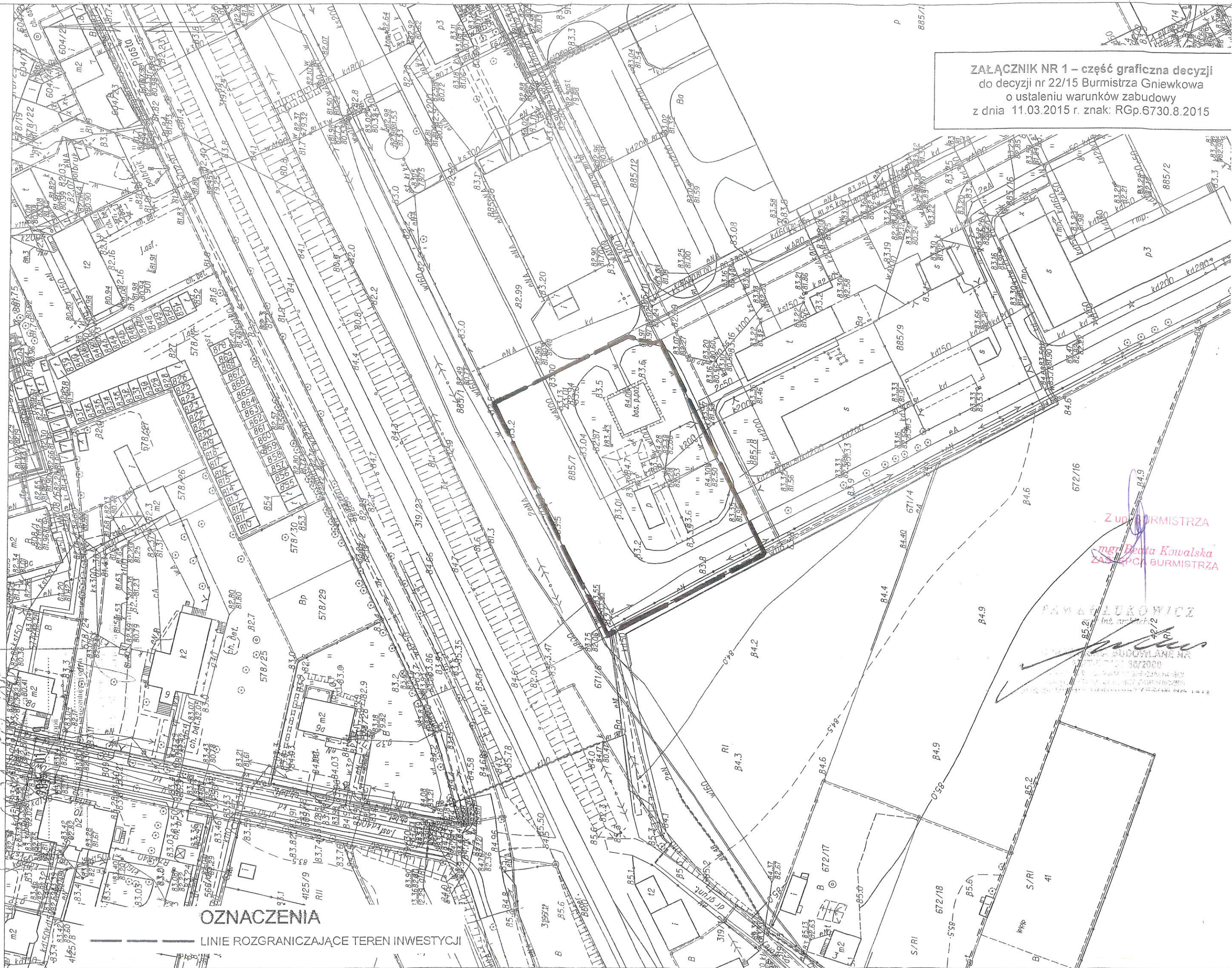
Z up. BURMISTRZA  
*[Signature]*  
BURMISTRZA



MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

STAROSTA INOWROCŁAWSKI

Podpisuje się zgodzić niniejszą kopii z treścią materiału  
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Marek Zajądlak  
Miejsce materiału zgodny



ZAŁĄCZNIK NR 1 – część graficzna decyzji  
do decyzji nr 22/15 Burmistrza Gniewkowa  
o ustaleniu warunków zabudowy  
z dnia 11.03.2015 r. znak: RGp.6730.8.2015

Z udzielenia  
mgr Beata Kowalska  
ZASTĘPCY BURMISTRZA

PAWEŁ BUDKOWICZ  
Inż. architekt

PROJEKT BUDOWLANY NR  
1000/15/2015  
Z DNIA 11.03.2015 R.

OZNACZENIA

— — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



## ZAŁĄCZNIK NR 2

Do decyzji nr 22/15 o warunkach zabudowy  
Burmistrza Gniewkowa, z dnia 11.03.2015 r. znak: RGp.6730.8.2015

### Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

W dniu 18.02.2015r. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działki nr 885/7 w miejscowości Gniewkowo oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy. Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – realizacja otworu studziennego, zaliczającego się do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. W związku z powyższym brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. Nr 164, poz. 1588 (brak załącznika graficznego wyników analizy).

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Inowrocławskie,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie,
  - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.
1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. Na podstawie ewidencji gruntów i budynków działka nr 885/7 w miejscowości Gniewkowo jest własnością BUILDINGS POLISH Sp. z o.o.,
    - b. Działka nr 885/7 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Ba – 0,4040ha,
    - c. Planowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzenia ścieków.
  2. Dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi obowiązek wynikający z art. 62, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z up. BURMISTRZA

*mgr Beata Kowalska*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA