

DECYZJA nr 14/12

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz art. 54, art. 55, art. 59 ust 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

- 1) Po rozpatrzeniu wniosku I.T.I. Poland sp. z o.o., z siedzibą Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo, z dnia 06.09.2011 r.
- 2) W sprawie ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku produkcyjno – magazynowego z częścią administracyjno – socjalną na terenie działek nr 885/17 i 885/18 w miejscowości Gniewkowo.

USTALAM

**Dla I.T.I. POLAND Sp. z o.o.
z siedzibą Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo,**

warunki zabudowy

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku
produkcyjno – magazynowego z częścią administracyjno – socjalną na terenie
działek nr 885/17 i 885/18 w miejscowości Gniewkowo.**

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa magazynowo – produkcyjna,
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiącej część graficzną decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2)
 - a. Część tekstowa,
 - b. Część graficzna - obszar analizowany.
4. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:
 - 1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:
 - 1) Funkcja terenu – produkcyjna, składowa i magazynowa,
 - 2) Dopuszcza się budowę budynku produkcyjno – magazynowego z częścią administracyjno-socjalną, do wysokości 13m,
 - 3) Budynek do dwóch kondygnacji naziemnych,
 - 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku maksymalnie 13m,
 - 5) Szerokość elewacji frontowej budynku do 32m,
 - 6) Kąt nachylenia połaci dachowych budynku od 5° do 25°,
 - 7) Dopuszcza się realizację dachu w układzie jedno lub dwuspadowym,
 - 8) Powierzchnia projektowanej zabudowy budynku do 3150m²,
 - 9) Minimum 65% powierzchni terenu wnioskowanego należy zachować w formie biologicznie czynnej,
 - 10) Na każde 100m² projektowanej zabudowy należy wyznaczyć minimum 2 miejsca parkingowe,
 - 11) Obowiązująca linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku

graficznym do decyzji (obowiązująca linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
12) Należy zachować obowiązującą linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) i znajduje się w katalogu przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397).

3) 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 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zmianami), bowiem nie dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) infrastruktura techniczna:

• na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.

b) komunikacja:

• obsługa komunikacyjna obiektu od drogi gminnej ul. Przemysłowa,
• wymagana ilość miejsc parkingowych powinna wynosić: na każde 100m² projektowanej zabudowy należy wyznaczyć minimum 2 miejsca parkingowe.

5) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

a) 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. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) 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.

b) 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.

c) 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, z późn. zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:

- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), tutejszy organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów produkcyjnych, składowych, mieszkaniowo - usługowych, dla których dopuszczalny 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. Nr 120, poz. 826);

- planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. 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 z późn. zm.);
 - planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).
- e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i pozwala 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 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji powietrza (Dz. U. Nr 47, poz. 281);
 - planowana inwestycja nie wpływa na jakość wód i pozwala na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.);
 - planowana inwestycja nie pogarsza standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

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

a) Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

b) Wspomniana działka nie jest położona 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 wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Z wyżej podanych powodów teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.).

7) 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.

8) Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- uzgodnienie projektu decyzji z zarządcą drogi gminnej (pismo z dnia 20.01.2012 r.).

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

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Okręgowej Izby Architektów i Urbanistów.

UZASADNIENIE

W dniu 06.09.2011 r., I.T.I. Poland Sp. z o. o. wystąpiła do Burmistrza Gniewkowa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku produkcyjno – magazynowego z częścią administracyjną – socjalną na terenie

działek nr 885/17 i 885/18 w miejscowości Gniewkowo przy ul. Przemysłowej. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 oraz zgodnie z wymogami przepisu art. 72 ust. 3 ustawy 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. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) dołączono do niego prawomocną decyzję nr 16/2010 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.07.2011 r. znak: 7625-16/2010.

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 warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (kopia w aktach sprawy) 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. Teren inwestycji, zgodnie z zapisami archiwalnego miejscowego planu ogólnego, znajdował się w obszarze oznaczonym symbolem C1P tj. *Zakłady Mechaniczne Przemysłu Ceramiki Budowlanej „Cerama” przewidziano do adaptacji. Na wolnym terenie możliwość lokalizacji nowych zakładów oraz zakładów uciążliwych dyslokowanych z terenu śródmieścia. Strefa uciążliwości 100 m.* Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów 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. Taka sytuacja zaistniała w przedmiotowej sprawie. Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru prowadzonego przez Starostę Inowrocławskiego rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach spraw).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały skutecznie zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego pismem z dnia 16.09.2011 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z przepisami § 3 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) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół działek budowlanych, których dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice tego obszaru wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50m. Szerokość frontu przylegająca do drogi działek wynosi 42 m, a więc przyjęta, zgodnie z rozporządzeniem, minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi co najmniej 3 x 42m tj. minimum 126m w każdą stronę od wszystkich granic tej działki. Rozporządzenie nie ustala maksymalnych granic obszaru analizowanego, co oznacza, że powinny być one ustalone indywidualnie dla każdego przypadku przy uwzględnieniu zasady, aby obszar analizowany tworzył pewną urbanistyczną całość.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wynik analizy w załączniku nr 2.

W obszarze analizowanym występują następujące funkcje: zabudowa produkcyjno – usługowo – magazynowa i usługowa – budynek biurowy.

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny wyznaczył:

a) obowiązującą linię nowej zabudowy:

- ze względu na istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich, pozwalającą na wyznaczenie linii zabudowy projektowanej jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy, zgodnie z art. 4 pkt 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 wyznaczono obowiązującą linię zabudowy dla planowanej inwestycji jako kontynuację linii zabudowy budynku sąsiedniego, jednocześnie tak, by obowiązująca linia zabudowy była zgodna z przepisami ustawy o drogach publicznych.

b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem wynosi od 0,25% do 52,6%. Średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi ok. 32%. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego jest wynikiem lokalizacji budynków na działkach sąsiednich. Wnioskodawca scharakteryzował we wniosku rodzaj proponowanej zabudowy, jako budynek produkcyjno – magazynowy z częścią administracyjno – socjalną, o powierzchni zabudowy ok. 3150m². Przy określeniu przez wnioskodawcę powierzchni terenu objętego wnioskiem jako powierzchnię ok. 0,9640 ha, pozwoliło to na wyznaczenie proponowanej intensywności zabudowy na poziomie około 32% powierzchni terenu wnioskowanego. Powierzchnia projektowanej zabudowy mieści się w średnim wskaźniku powierzchni zabudowy działek sąsiednich.

c) szerokość elewacji frontowej:

- średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 27,8m. Uwzględniając dopuszczoną tolerancję zwiększenia do 20% szerokości projektowanej zabudowy, szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków wyznaczona została w przedziale do 33,36m. Szerokość projektowanej zabudowy mieści się w granicach dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej dla obiektów kubaturowych.

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w obszarze analizowanym wynosi około 13m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki projektowanych budynków wyznaczona została w przedziale do 13m.

e) kąt nachylenia dachu:

- działki sąsiednie zabudowane są obiektami kubaturowymi, których dachy zrealizowane są w sposób niejednolity. Kąt połąci dachowych istniejących budynków wynosi od 1,5° dla dachów płaskich do 25° dla dachów dwuspadowych. Średnia wartość kąta nachylenia połąci dachowych to około 15°. Dla projektowanej inwestycji wyznacza się kąt nachylenia dachu w przedziale od 5° do 25°.

f) wysokość głównej kalenicy:

- średnia wysokość głównej kalenicy w obszarze analizowanym dla obiektów kubaturowych posiadających kalenicę wynosi około 13m. Wysokość głównej kalenicy projektowanych budynków wyznaczona została w przedziale do 13m.

g) układ połąci dachowych:

- działki sąsiednie zabudowane są obiektami kubaturowymi, których dachy zrealizowane są w sposób niejednolity. Istnieją dachy jednospadowe i dwuspadowe. Dla projektowanej zabudowy wyznacza się kontynuację układu połąci dachowych jakie są zrealizowane na terenie objętym analizą to jest w układzie jednospadowym lub dwuspadowym.

h) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

- działki sąsiednie zabudowane są obiektami kubaturowymi. Wyznaczając kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki bierze się pod uwagę tylko te dachy budynków, które posiadają kalenicę. Układ kalenicy w takich budynkach jest zrealizowany w układzie prostopadłym lub równoległym w stosunku do frontu działki.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- teren inwestycji posiada dostęp do publicznej drogi gminnej ul. Przemysłowa;
- projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren działki nr 885/17 oznaczony jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek dr – 0,1056ha, natomiast działka nr 885/18 jako użytek Ba – 0,8584 ha, a to oznacza, że teren 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.

W trakcie toczącego się postępowania do tutejszego organu wpłynęło pismo z firmy KDM-automatyka M. Zwierzychowski i wspólnicy sp. j., będącej stroną postępowania, w sprawie wyjaśnienia przyczyn lub uzupełnienia materiału dowodowego sprawy prowadzenia przez Burmistrza Gniewkowa odmiennego co do decyzji, a zbieżnego co do zasady postępowania administracyjnego polegającego na wydaniu warunków zabudowy dla dwóch odrębnych podmiotów ubiegających się o podobne decyzje w stosunku do tych samych działek, w szczególności udziału w sprawach i wpływu na nie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Pismem z dnia 04.11.2011 r. tut. organ wyjaśnił stronie, iż planowane przedsięwzięcie, będące przedmiotem niniejszego postępowania, zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i inwestor w dniu 06.07.2011 r. uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, która jest ostateczna i stanowi załącznik do wniosku o wydanie przedmiotowej decyzji. Ponadto wyjaśniono, że uzgodnienie planowanej inwestycji nastąpiło już w trakcie wydawania decyzji środowiskowej. Jednocześnie organ poinformował stronę, że obecnie toczy się odrębne postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które nie ma żadnego wpływu na przedmiotową sprawę.

Pismem z dnia 23.01.2012 r. Burmistrz Gniewkowa skutecznie poinformował strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym i wypowiedzenia się w sprawie. Przed wydaniem decyzji strony miały możliwość dowiedzieć się, jakie okoliczności faktyczne, wynikające z zebranych dowodów, organ będzie uwzględniał przy wydaniu rozstrzygnięcia.

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.

z up. BURMISTRZA

mgr Paweł Drzędziewski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Załączniki:

- Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000
Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu:
a. Część tekstowa
b. Część graficzna

Stwierdzam
że powyższe/sza
uprawomocniło/ła się
w dniu 18. 04. 2012 r.
Gniewkowo, dnia 26. 04. 2012 r.

z up. BURMISTRZA
mgr Paweł Drzędziewski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Otrzymują:

1. ✓ I.T.I. Poland sp. z o.o., Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo ✓
2. ✓ Buildings Polish sp. z o.o., Wielowieś 28, 88-140 Gniewkowo ✓
3. ✓
4. ✓
5. ✓
6. ✓
7. ✓
8. ✓
9. ✓
10. ✓
11. ✓
12. ✓
13. „Cerama” sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, ul. Rumińskiego 6, 85-030 Bydgoszcz ✓
14. ✓ PW „Interflansch” sp. z o.o., ul. Przemysłowa 2, 88-140 Gniewkowo ✓
15. ✓ KDM – automatyka M. Zwierzychowski i wspólnicy sp. j., ul. Przemysłowa 2, 88-140 Gniewkowo ✓
16. 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 2006 r., Nr 225, poz. 1635)

ZAŁĄCZNIK NR 1 - graficzny
do decyzji nr 14/12 Burmistrza Gniewkowa
o ustaleniu warunków zabudowy
z dnia 14.03.2012 r. znak: RGp.6730.78.2011

PAWEŁ LUKOWICZ
mgr inż. architekt

BIURO PROJEKTOWANIA
ABIT-41-7131-35/2000
DO PROJEKTOWANIA W SPECJALNOŚCI
ARCHITEKTONICZNEJ BEZ OGRANICZEŃ
DZIAŁALNOŚĆ WYKONAWCZA NR 120

mgr inż. architekt
mgr Paweł Jankowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

OZNACZENIA

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

▲▲▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

8.0 ODLEGŁOŚCI W METRACH

STAROSTWO POWIATOWE - POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W INOWROCŁAWIU
Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem
przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu 14.03.2012 r.
i zaewidencjonowanym pod nr 120-78631-2012

Niniejsza mapa nie może
służyć do celów projektowych

INOWROCŁAW
14.03.2012 - 08-12

(linia i nazwisko, podpis, stanowisko
służbowe osoby upoważnionej)

PODINSPEKTOR
w Wydziale Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki nieruchomościami

STAROSTWO POWIATOWE - POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W INOWROCŁAWIU
Reprodukowanie, rozpowszechnianie
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu
wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18
ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geo-
dezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30
poz. 163, z późniejszymi zmianami)

Starosta
Renata Kaczmarek

PODINSPEKTOR
w Wydziale Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki nieruchomościami

Gniewkowo

Skala 1:500
OBOWIĄZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY

Załącznik 2a

Do decyzji nr 14/12 z dnia 14.03.2012 r.

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 Znak sprawy RGp.6730.78.2011

W dniu 25.10.2011 r. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikającą 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, terenu działek nr 885/17 i 885/18 w miejscowości Gniewkowo oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 cytowanej wyżej ustawy i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Inowrocławskiego,
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/160/2000 Rady Miejskiej w Gniewkowie,
 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000,
 - mapa ewidencyjna 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 działek nr 885/17 i 885/18 w miejscowości Gniewkowo jest własnością „BUILDINGS POLISH” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wielowsi,
 - b. Działka nr 885/17 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek dr – 0,1056ha, natomiast działka nr 885/18 jako użytek Ba – 0,8584 ha,
 - c. Powierzchnia terenu wnioskowanego wynosi 0,9640 ha,
 - d. Obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gminnej - ul. Przemysłowa,
 - e. Działka posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej,
 - f. W sąsiedztwie terenu działek nr 885/17 i 885/18 istnieje zabudowa produkcyjno – usługowo – magazynowa zlokalizowana na terenie działek nr 885/10 i 885/13 i usługowa – budynek biurowy na terenie działki nr 885/14,
 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
 - a. Działka nr 885/10 – 0,25%,
 - b. Działka nr 885/13 – 52,6%,
 - c. Działka nr 885/14 – 40,7%,
 - Szerokość elewacji frontowej:
 - a. Działka nr 885/10 – 9,5m,
 - b. Działka nr 885/13 – 37m,
 - c. Działka nr 885/14 – 37m,
 - Wysokość budynku:
 - a. Działka nr 885/10 – 16m - wysokość elewacji frontowej,
 - b. Działka nr 885/13 – 13m - wysokość głównej kalenicy dachu,
 - c. Działka nr 885/14 – 8,5m - wysokość głównej kalenicy dachu,
 - Kąt nachylenia dachu:
 - a. Działka nr 885/10 – dach płaski,
 - b. Działka nr 885/13 – 5° - 25°,
 - c. Działka nr 885/14 – dach płaski,
 - Liczba kondygnacji naziemnych:
 - a. Działka nr 885/10 – 1 kondygnacja,
 - b. Działka nr 885/13 – 1 kondygnacja,
 - c. Działka nr 885/14 – 3 kondygnacja,
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, dotycząc terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

z up. BURMISTRZA

mgr Paweł Łachowicz
ZASTĘPCA BURMISTRZA

ZALĄCZNIK NR 2b
do decyzji nr 14/12 Burmistrza Gniewkowa
o ustaleniu warunków zabudowy
z dnia 14.03.2012 r. znak: RGp.6730.78.2011
część graficzna wyników analizy

skala 1:4000

PAWEŁ ŁUKOWICZ
mgr inż. architekt

UPRAWNIENIA BUDOWLANE NR
ABIT-II-7131-35/2000
DO PROJEKTOWANIA W SPECJALNOŚCI
ARCHITECTONICZNEJ I ZEG. ODRZĄDZEN
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1515

z up. BURMISTRZA

mgr Paweł Łukowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA



TEREN OBJĘTY WNIOSEM
OZ NR 885/17/885/18



OBZAR NA KTÓRYM PRZEPROWADZONO WIZJĘ LOKALNĄ
TERENU ORAZ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ TERENU

