

**DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 5/2024**

Na podstawie art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 13, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i 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 **Przedsiębiorstwa Mas Betonowych „BOSTA-BETON” sp. z o.o.**, złożonego w dniu 22.09.2023r., uzupełnionego dnia 6.10.2023r. i 7.11.2023r. oraz zmienionego wnioskami z dnia 10.10.2023r. oraz dnia 14.11.2023r.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na rozbudowie węzła betoniarskiego o nową linię produkcji betonu towarowego, obejmującej:

1. budowę węzła betoniarskiego składającego się z:
    - magazynu kruszyw,
    - silosów na cement i popiół – łącznie 5 sztuk o pojemności 100 Mg (ok. 75 m<sup>3</sup>),
    - urządzeń ważących i mieszających,
    - stanowiska obsługi ze sterownikiem,
    - instalacji do podgrzewania wody i kruszyw,
    - instalacji recyklingu,
  2. utwardzenie terenu,
  3. budowę składu kruszywa,
  4. budowę zbiornika retencyjnego,
  5. budowę budynku socjalno –biurowego w systemie kontenerowym,
  6. budowę infrastruktury technicznej,
- na nieruchomości ozn. nr ewid.: 5/51, 5/71 w obr. 235, położonej przy ul. Przemysłowej 30 w Bydgoszczy

**ORAZ OKREŚLAM**

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa produkcyjna, obiekty infrastruktury technicznej
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 2.1.1. projektować inwestycję zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy,
    - 2.1.2. projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju inwestycji, m. in.:
      - a) uzgodnienie dokumentacji projektowej na naradzie koordynacyjnej, dotyczące sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu; powyższy wymóg nie dotyczy przyłączy i sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej [art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1752 ze zm.)],
    - 2.1.3. z uwagi na położenie wnioskowanego terenu na obszarze powierzchni ograniczających przeszkody i powierzchni ograniczających zabudowę w okolicach lotniska Bydgoszcz maksymalna wysokość projektowanej zabudowy nie może przekroczyć rzędnych określonych w przepisach prawa lotniczego,
    - 2.1.4. wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego w związku z realizacją zbiornika retencyjnego rozsączająco - odparowującego, zgodnie z art. 389, w związku z art. 16 pkt 65 lit. f ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz.1478 ze zm.),
    - 2.1.5. parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie określa się z uwagi na art. 61 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 2.2. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
    - 2.2.1. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
      - a) Dla wnioskowanej inwestycji została wydana decyzja Prezydenta Miasta Bydgoszczy o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z którą Prezydent Miasta Bydgoszczy decyzją z dnia 6.07.2023r., znak: WZR-III.6220.80.2022.AS, Nr WZR/93/2023, ustalił środowiskowe uwarunkowania dla planowanej

inwestycji.

Ponadto zgodnie z pismem Wydziału Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska Urzędu Miasta Bydgoszczy, z dnia 17.10.2023r., znak: WZR-III.6220.77.2023.AS, zmiana zamierzenia poprzez planowaną budowę budynku socjalno-biurowego w systemie kontenerowym nie będzie wymagała zmiany ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- b) 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:
  - bezpieczeństwa nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego,
  - higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem,
  - bezpieczeństwa użytkownika i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej
  - oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.),
- c) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.),
- 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 – tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.),
- 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 – tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.),
- 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 – tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.),
- 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; usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.);
- h) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (tekst jednolity Dz.U. z 2022, poz. 2380), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity 2022 r., poz. 2556 ze zm.), 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 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (tekst jednolity Dz.U. z 2022, poz. 2380).

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 okaleczane 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.) 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, umyślnie okaleczanie lub chwywanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślnie płoszenie i niepokojenie

- i) z uwagi na to, iż przez działkę ewid. nr 5/51 w obr. 235 przebiega linia elektroenergetyczna 110kV, zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować zapewniając spełnienie wymagań Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. z 2019 r., poz. 2448)

#### 2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 840 ze zm.);

### 2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - **w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna**

- a) infrastruktura techniczna:
- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium
  - odprowadzenie ścieków – z uwagi na brak możliwości bezpośredniego przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub w przypadku uzyskania zgody właścicieli gruntów, przez które zostanie przeprowadzone przyłącze, odprowadzenia ścieków na warunkach dostawcy medium, tj. w nawiązaniu do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Przemysłowej (na wysokości nieruchomości przy ul. Przemysłowej 28 – działka ewid. nr 5/12 obr. 235) oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Przemysłowej (na wysokości nieruchomości przy ul. Przemysłowej 30b – działka ewid. nr 5/40 obr. 235);
  - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy, ponieważ zgodnie z decyzją środowiskową, całość wody zużywanej na cele technologiczne wykorzystywana będzie do produkcji masy betonowej;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu do projektowanego zbiornika retencyjnego rozsączająco - odparowującego na terenie wnioskowanej nieruchomości;
  - dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
  - dostęp do gazu i/lub do 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);
  - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;
- b) dostęp do drogi publicznej:
- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Przemysłowej, poprzez działkę ewid. nr 5/65 w obr. 235, na zasadach stosunku zobowiązaniowego wnioskodawcy, który powinien być prawnie uregulowany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
  - obsługa komunikacyjna – od ulicy Przemysłowej, poprzez działkę ewid. nr 5/65 w obr. 235, na zasadach stosunku zobowiązaniowego wnioskodawcy, który powinien być prawnie uregulowany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
  - wymagana ilość miejsc parkingowych - należy zapewnić nie mniej niż 5 m. p. na 100 nowozatrudnionych,
  - wszystkie miejsca postojowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego.
- c) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci;

### 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 1996r. 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2023r., 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 – tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz.1610 ze zm.,
- 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 – tekst jednolity Dz. U.

- z 2022r., poz. 1225 ze zm.)
- 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 2023r., poz. 1478 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.)
- 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:
- a) 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., 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.
- b) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić posadowienie obiektów budowlanych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463);
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**  
określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1:1000, literami A-O.

### 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 rozbudowie węzła betoniarskiego o nową linię produkcji betonu towarowego, obejmującej:

1. budowę węzła betoniarskiego składającego się z:
    - magazynu kruszyw,
    - silosów na cement i popiół – łącznie 5 sztuk o pojemności 100 Mg (ok. 75 m<sup>3</sup>),
    - urządzeń ważących i mieszających,
    - stanowiska obsługi ze sterownikiem,
    - instalacji do podgrzewania wody i kruszyw,
    - instalacji recyklingu,
  2. utwardzenie terenu,
  3. budowę składu kruszywa,
  4. budowę zbiornika retencyjnego,
  5. budowę budynku socjalno –biurowego w systemie kontenerowym,
  6. budowę infrastruktury technicznej,
- na nieruchomości ozn. nr ewid.: 5/51, 5/71 w obr. 235, położonej przy ul. Przemysłowej 30 w Bydgoszczy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: 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.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz warunków zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu funkcjonalnego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projektowana inwestycja w części stanowi urządzenia infrastruktury technicznej i zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm.) nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1.

Ponadto, zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm.) 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 ulicy Przemysłowej znajdował się w strefie usługowo-technicznej oznaczonej symbolem N.02.11.UT, gdzie dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnych



o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

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 skorzystano z ww. przepisu.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust.1 pkt. 2÷5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody i powierzchnie ograniczające zabudowę w okolicach lotniska Bydgoszcz, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, pismem z dnia 14.11.2023r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Przedmiotowe pismo zostało doręczone organowi uzgadniającemu w dniu 14.11.2023r., zatem 2 – tygodniowy termin na zajęcie stanowiska, upłynął z dniem 28.11.2023r., bez wydania postanowienia o odmowie uzgodnienia, w związku z czym uzgodnienie w tym zakresie należy uznać za dokonane.

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz konieczność uzyskania opinii, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W dniu 5.12.2023r. do tut. organu wpłynęło pismo „GRAND AGRO Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego” o dopuszczenie jej jako organizacji społecznej do udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Fundacja wniosła także o opublikowanie postanowienia tut. organu, wydanego po rozpatrzeniu podania fundacji, na stronie internetowej Ministerstwa Klimatu i Środowiska. Postanowieniem z dnia 14.12.2023r. znak: WAB.I.6730.248.2023.KSz odmówiono dopuszczenia „GRAND AGRO Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego” do udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji oraz odmówiono opublikowania ww. postanowienia na stronie internetowej Ministerstwa Klimatu i Środowiska. Na przedmiotowe postanowienie nie wpłynęło zażalenie.

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kpa. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm.) zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniem przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy.

W następstwie zawiadomienia przed wydaniem decyzji, strona postępowania, tj. „UNIBIKE” K.ORŁOWSKA, P. DROBOTOWSKI spółka jawna reprezentowana przez radcę prawnego Macieja Barańskiego, w piśmie z dnia 15.12.2023r. (wpływ do tut. organu dnia 21.12.2023r.), wniosła uwagi i zastrzeżenia do sprawy w następującym zakresie:

1. wskazała, że wnioskowane przedsięwzięcie niesie za sobą wzrost emisji zarówno wprowadzanych pyłów do atmosfery jak również hałasu, które w sposób istotny oddziałują na nieruchomości położone w najbliższym sąsiedztwie, w tym na prowadzoną przez stronę działalność gospodarczą;
2. zauważyła, iż jej interesy nie zostały przez tut. organ zabezpieczone przez negatywnymi skutkami planowanej inwestycji, w tym przed nadmiernymi immisjami pyłów oraz hałasu;
3. wniosła o uwzględnienie przy realizacji inwestycji obowiązku zastosowania ekranów dźwiękochłonnych oraz stosowania obowiązku zraszaczy lub mat ograniczających zapylenie;
4. wskazała na nieuzasadnione odstąpienie przez tut. organ od uzgodnienia z Wydziałem Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska zmian dokonanych przez wnioskodawcę w dniu 6.10.2023r. w kontekście rozstrzygnięcia zawartego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WZR-III.6220.80.2022.AS;
5. wniosła o dokonanie uzgodnienia z Wydziałem Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska, zmian zamierzenia inwestycyjnego poczynionych przez wnioskodawcę uzupełnieniem wniosku z dnia 6.10.2023r. względem rozstrzygnięcia zawartego w decyzji znak: WZR-III.6220.80.2022.AS;
6. wskazała na niezasadne zastosowanie przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7. wniosła o przeprowadzenie analizy urbanistyczno-architektonicznej, uwzględniając zawartą w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawową zasadę kontynuacji funkcji, a następnie wszystkich pozostałych wymogów objętych treścią art. 61 ust. 1 pkt 2-6.

**Ad. 1,2, 3**

Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek zainteresowanego, którego interes indywidualny, nie zawsze jest zbieżny z interesem społecznym, czy też interesem osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji wnioskowanej inwestycji oraz nie narzuca sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, a jedynie rozstrzyga o możliwości realizacji określonego zamierzenia w aspekcie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych i określa kryteria, które winien spełnić inwestor do uzyskania pozwolenia na budowę.

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagana zgoda stron postępowania do wydania pozytywnej dla wnioskodawcy decyzji. Strony mają prawo udziału w dalszym toku procesu inwestycyjnego i po jego zakończeniu.

Stosownie do art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności osób trzecich.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową lecz związaną, co wynika z przepisu art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, co oznacza, że w razie spełnienia przesłanek ustawowych, organ zobligowany jest wniosek uwzględnić, nawet przy sprzeciwie właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Wyjaśnia się ponadto, iż zgodnie z przepisami art. 52 ust. 3, w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Kwestie związane z nadmiernymi emisjami pyłów oraz hałasu nie mogą być przedmiotem analizy na etapie ustalania warunków zabudowy. Pogląd ten prezentowany jest w orzecznictwie sądowno-administracyjnym, m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 stycznia 2017 r., sygn. akt II OSK 1048/15. Sąd podkreślił, iż *ustalenie warunków ma charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy. Za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznać należy zarzuty związane z takim kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu czy też naruszenie warunków gruntowych także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia. Zarzuty te zbadane być mogą dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę.*

Jednocześnie wyjaśnia się, że nie istnieją przepisy prawa zakazujące realizacji inwestycji z tego powodu, że budowa mogłaby spowodować dyskomfort właściciela nieruchomości sąsiedniej.

Z kolei w każdym postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ prowadzący sprawę musi brać pod uwagę wymóg ochrony interesów osób trzecich. Wymóg ten zawarty jest w przepisie art. 54 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a uszczegółowienia dotyczące tej kwestii określone są w § 2 pkt 7 rozporządzenia 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. nr 164, poz. 1589).

Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich zapisuje się w szczególności poprzez określenie warunków ochrony przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Powyższe ustalenia zostały precyzyjnie określone w pkt. 2.4 przedmiotowej decyzji.

Na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy organ może jedynie zakreślić ramy ochrony interesów osób trzecich i zobligować inwestora do ich przestrzegania przy tworzeniu projektu budowlanego.

Wskazuje się ponadto, że w decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono warunek wynikający z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.), stanowiący, iż 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.

**Ad. 4, 5**

Z treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 6.07.2023r., znak: WZR-III.6220.80.2022.AS, Nr WZR/93/2023 wynika, że rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg planowanego oddziaływania inwestycji na środowisko zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w cyt.: „ - § 2 ust. 2 pkt 1 jako: „przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu przedsięwzięć realizowanych lub zrealizowanych wymienionych w ust. 1, jeżeli ta rozbudowa, przebudowa lub montaż osiąga progi określone w ust. 1,

o ile zostały określone”; - § 2 ust. 2 pkt 47 jako: „instalacje do przetwarzania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach odpadów inne niż wymienione w pkt 41 i 46, w tym składowiska odpadów inne niż wymienione w pkt 41, mogące przyjmować odpady w ilości nie mniejszej niż 10 t na dobę lub o całkowitej pojemności nie mniejszej niż 25 000 t, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm)”.

Ponadto zgodnie z pismem Wydziału Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska Urzędu Miasta Bydgoszczy, z dnia 17.10.2023r., znak: WZR-III.6220.77.2023.AS, zmiana zamierzenia poprzez planowaną budowę budynku socjalno-biurowego w systemie kontenerowym nie będzie wymagała zmiany ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z kolei zmiany we wniosku z dnia 6.10.2023r., odnoszące się do wielkości terenu inwestycji, powierzchni podlegającej przekształceniu; kubatury, objętości i pojemności obiektu wskazanej w załączniku C nr egz. 1 oraz dodatkowe parametry urządzenia wodnego wskazane w załączniku C nr egz. 2, nie osiągają progów określonych w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem nie wymagają również zmiany ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Podsumowując, zmiany we wniosku, na które wskazuje strona, nie będą miały wpływu na kwalifikację przedsięwzięcia do grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ponadto wyjaśnia się, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia projektu decyzji z wybranymi organami wynika z art. 53 ust. 4 tej ustawy. Przepisy te nie nakładają na organ obowiązku uzgodnienia wniosku czy zmiany wniosku z Wydziałem Zintegrowanego Rozwoju i Środowiska w zakresie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a także jej zmiany.

#### **Ad. 6, 7**

Projektowana inwestycja w części stanowi urządzenia infrastruktury technicznej i zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1 tej ustawy.

Ponadto, zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, wnioskowany teren przy ulicy Przemysłowej znajdował się w strefie usługowo-technicznej oznaczonej symbolem N.02.11.UT, gdzie dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

W myśl art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 skorzystano z ww. przepisu.

Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej obszaru w dniu 13.11.2023r. stwierdzono, że wyniki analizy są następujące:

1. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1) – nie dotyczy z uwagi na art. 61 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2) – ulicy Przemysłowej, poprzez działkę ewid. nr 5/65 w obr. 235, na zasadach stosunku zobowiązaniowego wnioskodawcy, który powinien być prawnie uregulowany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3) - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna:
  - dostęp do wody – na warunkach dostawy medium;
  - odprowadzenie ścieków – z uwagi na brak możliwości bezpośredniego przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub w przypadku uzyskania zgody właścicieli gruntów, przez które zostanie przeprowadzone przyłącze, odprowadzenia ścieków na warunkach dostawy medium, tj. w nawiązaniu do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Przemysłowej (na wysokości nieruchomości przy ul. Przemysłowej 28 – działka ewid. nr 5/12 obr. 235) oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Przemysłowej (na wysokości nieruchomości przy ul. Przemysłowej 30b – działka ewid. nr 5/40 obr. 235);
  - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy, ponieważ zgodnie z decyzją środowiskową, całość wody zużywanej na cele technologiczne wykorzystywana będzie do produkcji masy betonowej;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu do projektowanego zbiornika retencyjnego rozsączająco - odparowującego na terenie wnioskowanej nieruchomości;
  - dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawy medium;
  - dostęp do gazu i/lub do źródła ciepła – na warunkach dostawy 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),
  - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;

4. Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako tereny przemysłowe – Ba; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4);
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5);
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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.Z powyższego wynika, iż zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust.1 pkt. 2÷6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawca, 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\* – Nr 3

### **Otrzymują:**

#### **I. Wnioskodawca:**

1. Przedsiębiorstwo Mas Betonowych „BOSTA-BETON” sp. z o.o. reprezentowane przez pełnomocnika p. Janusza Mikielskiego

#### **II. Strony:**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

załączniki udostępniane do wglądu osobom i instytucjom uznanym za strony niniejszego postępowania (Wydział Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy, ul. Grudziądzka 9 – 15, budynek A, pokój 213)





SKALA 1:1000

PRACOWNIA PROJEKTOWA STOR  
Za zgodności z projektem  
podpis *[Signature]*

Nazwa organu sprawującego nadzór nad gospodarką i kierownictwo nadzoru	Pracownik Miejskiej Dystryktu
Imię i nazwisko kierownika nadzoru	mgr inż. Jan Osmulak
Data wystawienia kopii aktu/aktów 212/2023	2023-09-18
Imię, nazwisko i podpis osoby prowadzącej nadzór	mgr inż. Jan Osmulak
Genealogiczny numer aktów	MP.O.D. 417/14.28.25
Uwagi	

ZALĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY  
DO DECYZJI o nrk. WAB.1.6730.248.2023.RS.Z

OZNACZENIA: SKALA 1:1000

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. 775 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**

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### **II. Stan prawny**

Stronę postępowania ustalono na podstawie informacji z „Rejestrów gruntu” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM Bydgoszczy.

### **III. Stan faktyczny**

#### **Według art. 61 ust.1 punkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projektowana inwestycja w części stanowi urządzenia infrastruktury technicznej i zgodnie z art. 61.ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm.) nie jest wymagane spełnienie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1.

Ponadto, zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm.) 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 ulicy Przemysłowej znajdował się w strefie usługowo-technicznej oznaczonej symbolem N.02.11.UT, gdzie dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

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 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:**

- **Dostęp do drogi publicznej** – teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Przemysłowej, poprzez działkę ewid. nr 5/65 w obr. 235, na zasadach stosunku zobowiązaniowego wnioskodawcy, który powinien być prawnie uregulowany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- **Obsługa komunikacyjna** – od ulicy Przemysłowej, poprzez działkę ewid. nr 5/65 w obr. 235, na zasadach stosunku zobowiązaniowego wnioskodawcy, który powinien być prawnie uregulowany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- **Wymagana ilość miejsc parkingowych** - należy zapewnić nie mniej niż 5 m. p. na 100 nowozatrudnionych;
- wszystkie miejsca postojowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego.

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

**Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** - w terenie istnieje odpowiednia infrastruktura techniczna

a) sposób zaopatrzenia w:

- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
- odprowadzenie ścieków – z uwagi na brak możliwości bezpośredniego przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub w przypadku uzyskania zgody właścicieli gruntów, przez które zostanie przeprowadzone przyłącze, odprowadzenia ścieków na warunkach dostawcy medium, tj. w nawiązaniu do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Przemysłowej (na wysokości nieruchomości przy ul. Przemysłowej 28 – działka ewid. nr 5/12 obr. 235) oraz sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Przemysłowej (na wysokości nieruchomości przy ul. Przemysłowej 30b – działka ewid. nr 5/40 obr. 235);
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy, ponieważ zgodnie z decyzją środowiskową, całość wody zużywanej na cele technologiczne wykorzystywana będzie do produkcji masy betonowej;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu do projektowanego zbiornika

- 
- retencyjnego rozsączająco - odparowującego na terenie wnioskowanej nieruchomości;
  - dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium;
  - dostęp do gazu i/lub do 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),
  - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;

**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 2003r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. 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 pkt 5**

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**6) art. 61 ust. 1 pkt 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

*Grzegorz Rosa*  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej