

**DECYZJA USTALAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY NR 75/2024**

Na podstawie art. 53 ust. 3, ust. 4 pkt 2a, 9a, 13, art. 54, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku: **Pojazdów Szynowych PESA Bydgoszcz Spółki Akcyjnej** złożonego w dniu 29.03.2024r.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**dla inwestycji polegającej na budowie hali konstrukcji z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ew. 10/23, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36 w obrębie 114 położonej przy ulicy Zygmunta Augusta 11 w Bydgoszczy**

**ORAZ OKREŚLAM**

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa produkcyjna
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 inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 725) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm,
    - 2.1.2 w związku z lokalizacją części przedmiotowego terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego (linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 131 relacji Chorzów Batory – Tczew) należy spełnić wymagania wynikające z przepisów:
      - a) art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1786 ze zm.), który stanowi, iż „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”,
      - b) § 1, 1a ust. 1 i 2, 1b, 4 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., 1247 ze zm.), które wskazują, iż:
        - § 1 „W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 6 i 148), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią brzozy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9”,
        - § 1a ust. 1 „Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych”,
        - § 1a ust. 2 „W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny”,
        - § 1b „Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznicie kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i § 1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej”,
        - § 4 ust. 1 „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego”, przy czym, zgodnie z ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być **każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury**”;
    - 2.1.3 projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju inwestycji,
    - 2.1.4 parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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 ul. Zygmunta Augusta 11 znajdował się w strefie usługowo – technicznej, oznaczonej symbolem: K.02.01.UT. Istniejąca zabudowa produkcyjna. Teren zajmowany poprzednio przez Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego a obecnie przez Pojazdy Szynowe PESA Bydgoszcz S.A.

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 planowaną budowę hali konstrukcji z częścią socjalno-biurową w ramach istniejącego zakładu produkcyjnego Pojazdów Szynowych PESA Bydgoszcz S.A., skorzystano z ww. przepisu.

## 2.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

### 2.2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 26.03.2024r., znak: WZR-III.6220.94.2023.MM, o środowiskowych uwarunkowaniach nr WZR/35/2024, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 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: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy – Prawo budowlane),
- c) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - tekst jednolity: Dz.U. z 2024r., poz. 54),
- d) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej UM, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.),
- e) ewentualną kolizję projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci,
- f) 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 - Prawo ochrony środowiska),
- g) 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 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r., poz. 2380), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy - Prawo ochrony środowiska, należy dołączyć „Oświadczenie o braku zagrożenia dla gatunków chronionych i ich siedlisk”.

Ptaki i nietoperze zasiedlające budynki należą do gatunków chronionych na podstawie ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, jaja, postaci młodociane lub formy rozwojowe, ale także siedliska gatunków chronionych, będące ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W trakcie realizacji inwestycji nie może dochodzić do sytuacji, w których giną, są okaleczane lub chwytane albo płoszone ptaki i nietoperze, jak również niedopuszczalne jest niszczenie ich siedlisk.

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska może w trybie art. 56 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoju będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwytanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie,

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

- a) na jednej z wnioskowanych działek, tj. o nr ew. 10/23 w obrębie 114, zlokalizowany jest budynek wieży ciśnień, który znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projekt budowlany należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków;
- c) 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:

- a) infrastruktura techniczna:
- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
  - odprowadzenie ścieków – na warunkach odbiorcy medium;
  - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji i/lub na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o ile będzie wymagane;
  - dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium i/lub z instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
  - dostęp do gazu/ źródła ciepła – na warunkach dostawcy medium i/lub z indywidualnego źródła ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
  - gospodarowanie odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1469 ze zm.);
  - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;
- b) dostęp do drogi publicznej:
- teren objęty wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej: tj. ul. Pileckiego poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych na działkach nr ew. 2/58, 9/8 i 10/33 w obrębie 114;
  - obsługa komunikacyjna powinna odbywać się na dotychczasowych zasadach: od ul. Pileckiego poprzez układ dróg wewnętrznych na działkach nr ew. 2/58, 9/8 i 10/33 w obrębie 114;
  - ilość miejsc parkingowych – należy zapewnić nie mniej niż 2 m. p. na 10 nowo zatrudnionych, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r.;
- 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 oddziaływania 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 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach),
- 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 2023 r., poz. 1610 ze zm.)],
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy – Kodeks cywilny,
- d) 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 – Prawo budowlane,

2.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy

2.6 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jako tereny kolejowe – Tk, tereny przemysłowe – Ba zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

określono na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym mapę zasadniczą w skali 1: 1000, literami A ÷ H'.

**UZASADNIENIE**

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na budowie hali konstrukcji z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości ozn. nr ew. 10/23, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36 w obrębie 114 położonej przy ulicy Zygmunta Augusta 11 w Bydgoszczy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2024r., poz. 572), 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 jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. 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 ul. Zygmunta Augusta 11 znajdował się w strefie usługowo – technicznej, oznaczonej symbolem: K.02.01.UT. Istniejąca zabudowa produkcyjna. Teren zajmowany poprzednio przez Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego a obecnie przez Pojazdy Szynowe PESA Bydgoszcz S.A.

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 planowaną budowę hali konstrukcji z częścią socjalno-biurową, w ramach istniejącego zakładu produkcyjnego Pojazdów Szynowych PESA Bydgoszcz S.A., skorzystano z ww. przepisu.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 2÷6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Wnioskowane zamierzenie uzyskało:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie Państwowej Inspekcji Sanitarnej, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowieniem z dnia 10.05.2024 r., znak: NNZ.9022.3.586.2024.

Biorąc pod uwagę fakt, iż na jednej z wnioskowanych działek o nr ew. 10/23 w obrębie 114 zlokalizowany jest budynek wieży ciśnień, który znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) pismem z dnia 30.04.2024 r. wystąpiono do Miejskiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia.

Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 30.04.2024 r. Do dnia 14.04.2024 r. nie otrzymano odpowiedzi.

W myśl art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Dodatkowo, mając na uwadze, że część wnioskowanego terenu położona jest w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) pismem z dnia 30.04.2024 r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia.

Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 30.04.2024 r. Do dnia 14.04.2024 r. nie otrzymano odpowiedzi.

W myśl art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Ponadto, mając na uwadze położenie wnioskowanego terenu w obszarze powierzchni ograniczających przeszkody w okolicach lotniska Bydgoszcz na podstawie art. 53 ust. 13 w związku z 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.) pismem z dnia 30.04.2024 r. wystąpiono do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie projektu decyzji dla wnioskowanego zamierzenia.

Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 30.04.2024 r. Do dnia 14.04.2024 r. nie otrzymano odpowiedzi.

W myśl art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uznaje się 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.

Ponadto decyzja jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 10 oraz w związku z art. 50 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami oraz zgłoszonymi żądaniem przed wydaniem decyzji w przedmiocie sprawy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

#### POUCZENIE

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego 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**

#### Załączniki :

- graficzny - Nr 1
- tekstowy - Nr 2 wyniki analizy
- adresowy\* - Nr 3

**Grzegorz Rosa**  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej

#### Otrzymują:

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

1. Pojazdy Szybowe PESA Bydgoszcz Spółka Akcyjna reprezentowana przez pełnomocnika Pana Adama Zacharskiego
2. aa.

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

1. Polskie Koleje Państwowe S.A.
2. PGE Energetyka Kolejowa S.A.

\* 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).

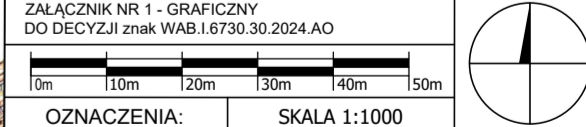
Skala 1:1000

114

115

Nazwa organu prowadzącego postępowanie inwestycyjne  
Załącznik nr 1 do uchwały nr 1/10/2023  
M. St. Wrocław, ul. Piłsudskiego 100  
27-04-2023  
Z up. Prezydenta Miasta  
**Leszek Cieślak**  
inspektor  
MPG.D. 47.675.2023  
Urząd Miejski w Wrocławiu  
Urząd Zarządzania Budownictwem i Gospodarką Komunalną  
ul. Piłsudskiego 100, 50-130 Wrocław  
tel. 71 79 40 00, fax 71 79 40 01  
www.um.wroclaw.pl

ZAŁĄCZNIK NR 1 - GRAFICZNY  
DO DECYZJI znak WAB.1.6730.30.2024.AO



OZNACZENIA: SKALA 1:1000

A — LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
(GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)

A+H' — GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

z up. PREZYDENTA MIASTA

**Grzegorz Rosa**  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

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

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### **II. Stan prawny**

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z „Rejestrów gruntu” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM, oraz z Ksiąg Wieczystych.

### **III. Stan faktyczny**

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

##### **1. art. 61 ust. 1 punkt 1 - nie dotyczy**

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. 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 ul. Zygmunta Augusta 11 znajdował się w strefie usługowo – technicznej, oznaczonej symbolem: K.02.01.UT. Istniejąca zabudowa produkcyjna. Teren zajmowany poprzednio przez Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego a obecnie przez Pojazdy Szynowe PESA Bydgoszcz S.A.

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 planowaną budowę hali konstrukcji z częścią socjalno-biurową, w ramach istniejącego zakładu produkcyjnego Pojazdów Szynowych PESA Bydgoszcz S.A., skorzystano z ww. przepisu.

##### **2. art. 61 ust. 1 punkt 2**

- teren objęty wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Pileckiego poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych na działkach nr ew. 2/58, 9/8 i 10/33 w obrębie 114;
- obsługa komunikacyjna powinna odbywać się na dotychczasowych zasadach: od ul. Pileckiego poprzez układ dróg wewnętrznych na działkach nr ew. 2/58, 9/8 i 10/33 w obrębie 114;
- wymagana ilość miejsc parkingowych – należy zapewnić nie mniej niż 2 m. p. na 10 nowo zatrudnionych, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r.

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

###### **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:**

###### **a) infrastruktura techniczna:**

- dostęp do wody – na warunkach dostawcy medium;
- odprowadzenie ścieków – na warunkach odbiorcy medium;
- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji i/lub na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o ile będzie wymagane;
- dostęp do energii elektrycznej – na warunkach dostawcy medium i/lub z instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- dostęp do gazu/ źródła ciepła – na warunkach dostawcy medium i/lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
- gospodarowanie odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1469 ze zm.),
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

**4. art. 61.ust.1 pkt 4**

**Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jako tereny kolejowe – Tk, tereny przemysłowe – Ba zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

*Grzegorz Rosa*  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Administracji Budowlanej