

22. 11. 2022

Wpłynęło

Dz. 3398/22

Bydgoszcz, 2022.11.16

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NR 7/2022

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 50 ust. 1 i ust. 4, art. 51 ust. 1 pkt 1, art. 53 ust. 3 i ust. 4 pkt. 10a, art. 54 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), w związku z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 2000)

po rozpatrzeniu wniosku: **Międzygminnego Komplexu Unieszkodliwiania Odpadów ProNatura Sp. z o.o.**, złożonego w dniu 2.09.2022r., uzupełnionego w dniu 15.09.2022r.,

USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji recyklingu organicznego poprzez fermentację bioodpadów w MKUO ProNatura Sp. z o. o. na nieruchomości oznaczonej nr ew. 62/1, 62/2, 68, 69, 70, 71/5 w obrębie 468 położonej przy ul. Prądocińskiej 28 w Bydgoszczy.

ORAZ OKREŚLAM

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.
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 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także warunkami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm,
 - 2.1.2 projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju 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 2021r., poz. 1990 ze zm.)];
 - 2.1.3 parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie określa się ze względu na rodzaj zamierzenia:
 - a) linia zabudowy – nie określa się;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – max. 70%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – min. 16%,
Zgodnie z obowiązującą definicją, jako powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
Zaleca się zastosowanie tzw. „zielonych dachów”, jako narzędzia do poprawy klimatu w obszarze miejskim.
 - d) szerokość elewacji frontowej – max 48m dla każdego wyodrębnionego funkcjonalnie obiektu,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: max 12m do okapu/attyki
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połąci do 10°, z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu, układu połąci oraz wysokości kalenicy głównej i jej kierunku w stosunku do frontu działki nie określa się,
 - 2.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
 - 2.2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych (art. 5 ustawy – Prawo budowlane),
 - b) Prezydent Miasta Bydgoszczy decyzją z dnia 21 lutego 2022r., znak: WZR-III.6220.3.2020.MM, Nr WZR/43/2022 ustalił środowiskowe uwarunkowania dla planowanej inwestycji;

- Poza obiektami wymienionymi w ww. decyzji środowiskowej, planowana jest również budowa budynku administracyjno – socjalnego na potrzeby obsługi instalacji recyklingu. Realizacja tego budynku nie spowoduje jednak nowej kwalifikacji przedsięwzięcia,
- 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 2021r., poz. 1973 ze zm.),
 - d) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Bydgoszczy, o ile zezwolenie to jest wymagane, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 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 6 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016r., poz. 2183 ze zm.), 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 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 o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą na ich zabijanie, niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (*ul. Dworcowa 81; 85-009 Bydgoszcz*) może w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową na niszczenie siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, umyślne okaleczanie lub chwywanie, uniemożliwianie dostępu do schronień, a także umyślne płoszenie i niepokojenie.
- 2.2.2 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w 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 (art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 710 ze zm.),
- 2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) teren posiada uzbrojenie wystarczające dla realizacji omawianej inwestycji, które należy realizować na warunkach gestora sieci,
 - b) sposób gospodarowania 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 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 888 ze zm)],
 - c) dostęp do drogi publicznej:
 - teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Prądocińskiej poprzez dz. nr ew. 61 w obrębie 468 na prawie własności tego samego podmiotu,
 - obsługa komunikacyjna – wnioskowana inwestycja nie wymaga wprowadzenia zmian w istniejącej obsłudze komunikacyjnej,
 - wymagana ilość miejsc parkingowych: w myśl ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., dla strefy, w obszarze której znajduje się przedmiotowy teren należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 10 nowo zatrudnionych;
 - 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 2020 r., poz. 1740 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 stanowi tereny przemysłowe 'Ba', zgodnie art. 61 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 ÷ E.

UZASADNIENIE

Stosownie do przepisów art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 2, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – o gospodarce nieruchomościami, zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji recyklingu organicznego poprzez fermentację bioodpadów w MKUO ProNatura Sp. z o. o. na nieruchomości oznaczonej nr ew. 62/1, 62/2, 68, 69, 70, 71/5 w obrębie 468 położonej przy ul. Prądocińskiej 28 w Bydgoszczy, wymaga ustalenia jej lokalizacji w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomiono w drodze obwieszczenia, a także w internecie w dniu 26.09.2022r. Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 26.09.2022r. Inwestora będącego jednocześnie właścicielem nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, o wszczęciu postępowania w ww. sprawie zawiadomiono na piśmie. Zgodnie z przepisami art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Z uwagi na znaczenie wojewódzkie planowanej inwestycji, zgodnie z art.51 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego o uzgodnienie wnioskowanego zamierzenia na przedmiotowym terenie.

W piśmie z dnia 10.11.2022r. znak: ZKPPT.7637.320.2022 Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego poinformował, iż dokonanie uzgodnienia w formie postanowienia możliwe jest w przypadku równoczesnego zaistnienia dwóch warunków tj. przeznaczenia terenu planowanej inwestycji na cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 oraz identyfikacji zadania służącego realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na tym terenie.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 1999r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) teren planowanej inwestycji był przewidziany pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Jednakże przeprowadzona analiza wykazała, że zamiar realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o której mowa powyżej, nie został podtrzymany i inwestycja ta nie została przeniesiona do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego, przyjętego uchwałą Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003r., (Dz. Urzędowy Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 97, poz. 1437).

Dodatkowo Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego zwrócił uwagę, że uzgodnienie, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, jest tożsame z uzgodnieniem, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym art. 51 ust. 1 pkt 1 nie tworzy obowiązku uzgadniania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim z marszałkiem województwa, wykraczającego swym zakresem poza ramy wskazane w art. 53 ust. 4 pkt 10a.

W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki uprawniające Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego do dokonania uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem. Termin na złożenie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji, przy czym dla stron, które zostały zawiadomione o jej wydaniu jedynie w drodze obwieszczenia, termin zaczyna swój bieg po upływie 14 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy na tablicy ogłoszeń.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określając istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W trakcie biegu 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w przedmiotowej sprawie, przysługuje prawo wystąpienia do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za moim pośrednictwem, z żądaniem wymierzenia tu. organowi kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku niewydania decyzji w terminie 65 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. MKUO ProNatura Sp. z o.o.
a/a

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego w oparciu o warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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 wypisu z „Rejestrów gruntu” uzyskanych z Wydziału Mienia i Geodezji UM.

III. Stan faktyczny

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a ponadto dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Jednocześnie, nie przeprowadza się analizy zgodnie z ustaleniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 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), ponieważ ustalenia te dotyczą tylko decyzji o warunkach zabudowy, a nie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W oparciu o ww. rozporządzenie nie określa się zatem:

- linii zabudowy,
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- szerokości elewacji frontowej;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej;
- geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych).

Z kolei zgodnie z art. 50 ust. 1 oraz art. 56 u.p.z.p. należy wydać decyzję w przypadku zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, przy spełnieniu warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 4. Jednocześnie zgodnie z art. 54 ww. ustawy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa m.in. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także obsługę w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

I. ładu przestrzennego:

A. Inwestor wnioskuje o budowę nowych obiektów gospodarowania odpadami komunalnymi zbieranymi selektywnie, na terenie Zakładu Gospodarki Odpadami ProNatura Sp. z o.o. przy ul. Prądocińskiej 28 w Bydgoszczy, składających się na instalację fermentacji, takich jak:

- a) hala przygotowania, w tym retencjonowania i podawania;
- b) układ fermenterów, o wydajności do 60 tys. Mg, w technologii ciągłej suchej poziomej z mieszałkami;
- c) hala (moduł) odbioru/odwadniania pofermentatu;
- d) kompostownia tunelowa;
- e) hala korytarza technologicznego;
- f) moduł oczyszczania powietrza:
 - hala płuczki i wentylatora,
 - biofiltr;
- g) moduł zagospodarowania biogazu:
 - zbiornik biogazu, o poj. do 4000m³,
 - kolumna odsiarczająca wraz z pochodnią,
 - jednostka kogeneracyjna – moduł CHP,
 - stacja kondycjonowania biogazu do CNG i stacja dystrybucji CNG wraz ze zbiornikiem ciśnieniowym;
- h) place i drogi technologiczne;
- i) zbiornik/zbiorniki odciekowy (nawóz płynny), o pojemności łącznej ok. 12000m²;
- j) infrastruktura towarzysząca (zewnętrzne uzbrojenie terenu, zbiorniki, taśmociągi, podajniki spiralne itd.).

oraz budowę budynku administracyjno – socjalnego na potrzeby obsługi ww. instalacji.

Załącznik Nr 2 – wyniki analizy – część tekstowa
do decyzji znak: WAB.I.6733.33.2022.SJ z dnia 2022.11.16

Z treści wniosku wynika, że planowane są obiekty o następujących maksymalnych parametrach:

- powierzchnia zabudowy max 15.000m², w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem (ca 21.500m²) ukształtuje wskaźnik wynoszący max. 70%,
- szerokość elewacji: max 48m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: max 12m do okapu/attyki,
- geometria dachu: dach jednospadowy lub dwuspadowy kącie nachylenia połaci do 10°, kalenica główna o kierunku równoległym lub prostopadłym w stosunku do frontu terenu, wysokość kalenicy głównej do 15m.

Według stanu istniejącego, ustalono, że:

a) Wnioskowana inwestycja dotyczy realizacji instalacji fermentacji w ramach działalności istniejącego zakładu usługowego tj. Zakładu Gospodarki Odpadami Międzygminnego Kompleksu Unieszkodliwiania Odpadów ProNatura Sp. z o.o.

b) wskaźniki sąsiednich nieruchomości, wschodzących w skład ww. zakładu usługowego wynoszą:

nr dz.:	68	obręb:	468	6	%
nr dz.:	62/2	obręb:	468	5	%
nr dz.:	57	obręb:	468	1	%
nr dz.:	56	obręb:	468	71	%
nr dz.:	55	obręb:	468	11	%
nr dz.:	54	obręb:	468	7	%
nr dz.:	51	obręb:	468	2	%

c) szerokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na nieruchomościach sąsiednich, wschodzących w skład ww. zakładu usługowego wynoszą:

nr dz.:	68	obr.:	468	ca	49 m	bud. gospodarczy
nr dz.:	62/2	obr.:	468	ca	20,5 m	bud. gospodarczy
					10,5	bud. składowy
					6,5	bud. gospodarczy
					6	bud. gospodarczy
					8	bud. składowy
nr dz.:	57, 56 i 55	obr.:	468	ca	12,5 m	bud. biurowy
					88	bud. produkcyjny
nr dz.:	54	obr.:	468	ca	20 m	bud. biurowy
					8	bud. produkcyjny
					6	bud. portierni
nr dz.:	51	obr.:	468	ca	21,5 m	bud. biurowy
					7	bud. stacji trafi

d) wysokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na nieruchomościach sąsiednich, wschodzących w skład ww. zakładu usługowego wynoszą:

nr dz.:	68	obr.:	468	ca	8 m	attyka	bud. gospodarczy
nr dz.:	62/2	obr.:	468	ca	8 m	attyka	bud. gospodarczy
					5	attyka	bud. składowy
					3	attyka	bud. gospodarczy
					3	attyka	bud. gospodarczy
					8	attyka	bud. składowy
nr dz.:	57, 56 i 55	obr.:	468	ca	8 m	okap	bud. biurowy
					11,5	okap	bud. produkcyjny
nr dz.:	54	obr.:	468	ca	5,5 m	attyka	bud. biurowy
					7	okap	bud. produkcyjny
					3	attyka	bud. portierni
nr dz.:	51	obr.:	468	ca	7 m	attyka	bud. biurowy
					3	attyka	bud. stacji trafi

e) budynki zlokalizowane na nieruchomościach sąsiednich, wschodzących w skład ww. zakładu usługowego zwieńczone są dachami o kącie nachylenia połaci do 5° oraz dachami o kącie nachylenia połaci ca 10°, ale których z uwagi na niewielki kąt nachylenia dachu, układu połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu nie określa się.

Zaobserwowano, że wnioskowane gabaryty dotyczące wskaźnika zabudowy, szerokości oraz geometrii dachu są mniejsze od parametrów budynków występujących na terenie zakładu, a zatem planowana inwestycja nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego na wnioskowanym terenie.

Z kolei wysokość planowanych budynków (12m) jest nieco większa niż maksymalna, istniejąca wysokość elewacji frontowej na terenie ww. zakładu (11.5m). Wobec niewielkich różnic pomiędzy ww. wielkościami uznano, iż dopuszczenie wnioskowanej wysokości elewacji frontowej tj. 12m nie będzie rozwiązaniem sprzecznym.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnioskowane parametry dot. wskaźnika zabudowy, szerokości i wysokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu, przyjęto jako wartości maksymalne.

W celu zachowania spójności cech zabudowy na terenie Zakładu Gospodarki Odpadami Międzygminnego Kompleksu Unieszkodliwiania Odpadów ProNatura Sp. z o.o., przyjęto następujące parametry:

- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego zakresem decyzji max. 70%,
- szerokości elewacji frontowej max. 48 m dla każdego wyodrębnionego funkcjonalnie obiektu,
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej max. 12m do okapu/attyki,
- geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci do 10°, dla którego ze względu na przyjęty niewielki kąt nachylenia połaci dachu - układu połaci dachowych, wysokości kalenicy głównej oraz jej kierunku w stosunku do frontu działki, nie określa się.

B. Jednocześnie na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., dla strefy lasów ochronnych obejmujących część Łęgnowa i Wypalenisk, w której znajduje się przedmiotowy teren, należy zapewnić min. 20% powierzchni biologicznie czynnej.

Z uwagi na bliskość terenów leśnych uznano, że przyjęcie wnioskowanej wartości, wynoszącej 16 % jako minimalnej, przy tak dużej powierzchni przedmiotowego terenu, w sposób wystarczający zapewni utrzymanie terenów zielonych.

Wobec powyższego przyjęto dla wnioskowanej działki min. 16% powierzchni biologicznie czynnej;

2. obsługa w zakresie komunikacji:

- a) teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Prądocińskiej poprzez dz. nr ew. 61 w obrębie 468 na prawie własności tego samego podmiotu;
- b) obsługa komunikacyjna – wnioskowana inwestycja nie wymaga wprowadzenia zmian w istniejącej obsłudze komunikacyjnej;
- c) ilość miejsc parkingowych: w myśl ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., dla strefy, w obszarze której znajduje się przedmiotowy teren należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 10 nowo zatrudnionych;

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

Teren posiada uzbrojenie wystarczające dla realizacji omawianej inwestycji, które należy zrealizować na warunkach gestora sieci.

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

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako tereny przemysłowe 'Ba'; zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. art. 61 ust. 1 punkt 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. art. 61 ust. 1 punkt 6

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

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych

Załącznik Nr 2 – wyniki analizy – część tekstowa
do decyzji znak: WAB.I.6733.33.2022.SJ z dnia 2022.11.16

inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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

138

Skala 1:10

Wydział Geodezji i Inżynierii	Prezydent Miasta Bydgoszczy
Wydział Geodezji i Inżynierii	Urząd Miasta Bydgoszczy
Wydział Geodezji i Inżynierii	Wydział Geodezji i Inżynierii
Wydział Geodezji i Inżynierii	01-09-2022
Wydział Geodezji i Inżynierii	Zapis Prezydenta Miasta Bydgoszczy
Wydział Geodezji i Inżynierii	Leszek Cyslak
Wydział Geodezji i Inżynierii	Inżynier
Wydział Geodezji i Inżynierii	WPG.1251.222
Wydział Geodezji i Inżynierii	



468