

WA/A.6730.49.2017

**DECYZJA NR 46/17**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.); art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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), 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)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia **05.05.2017 r.** (wniosek wpłynął w dn. 9.05.2017r., uzupełnienia wniosku nastąpiły w dn. 16.05.2017r. i 14.06.2017r., 22.08.2017 r., w dniu 07.06.2017r. wnioskodawca dokonał korekty wniosku) **URBIS Sp. z o.o.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla **budowy bazy Zakładu Oczyszczania Miasta, polegającej na:**

- budowie budynku biurowo-socjalnego,
- budowie wiat garażowych dla samochodów specjalistycznych i dostawczych,
- budowie budynku warsztatowo-magazynowego,
- budowie terenowego stanowiska mycia sprzętu zakładowego,
- budowie separatora koelescencyjnego,
- budowie parkingów,
- budowie placów manewrowych i składowych, oraz dróg wewnętrznych,
- budowa zbiornika retencyjnego wód deszczowych,
- budowa ogrodzenia i sieci infrastruktury technicznej,

projektowanej na terenie położonym w Gnieźnie przy **ul. Fabrycznej 7, na działce nr 5/3, ark. 24**

ustala się następujące warunki zabudowy:

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- zabudowa przemysłowa

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

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Akceptuje się wnioskowaną budowę bazy Zakładu Oczyszczania Miasta, polegającą na: budowie budynku biurowo-socjalnego, budowie wiat garażowych dla samochodów specjalistycznych i dostawczych, budowie budynku warsztatowo-magazynowego, budowie terenowego stanowiska mycia sprzętu zakładowego, budowie separatora koelescencyjnego, budowie parkingów, budowie placów manewrowych i składowych, oraz dróg wewnętrznych, budowie zbiornika retencyjnego wód deszczowych, budowie ogrodzenia i sieci infrastruktury technicznej, projektowaną na terenie położonym w Gnieźnie przy ul. Fabrycznej 7, na działce nr 5/3, ark. 24. Zgodnie z propozycją Wnioskodawcy planowana jest budowa w/w obiektów wg koncepcji pokazanej na załączniku graficznym.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami pokazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej:

a) linia zabudowy:

- nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki nr 5/3, jednak nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni ul. Fabrycznej o klasie drogi powiatowej, pokazano graficznie na załączniku mapowym,
- Zwraca się uwagę, że przedmiotowa inwestycja proponowana jest w sąsiedztwie granicy działki z rowem melioracyjnym (działka 75, ark.25), do którego należy zapewnić dostęp w



postaci wolnego od zabudowy pasa technicznego szerokości 4,0 m wzdłuż wschodniej granicy działki 5/3 ark. 24, który umożliwi prawidłowe funkcjonowanie rowu. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa technicznego do ok. 2,0 m na odcinku ok.10,0 m wzdłuż planowanej wiaty 3a(stanowiska samochodów specjalistycznych);

- b) intensywność zabudowy:
  - dla obszaru objętego wnioskiem ustalono intensywność zabudowy jako max. 30% powierzchni działki nr 5/3 ark.24;
- c) szerokość elewacji frontowej projektowanych obiektów:
  - budynku biurowo-socjalnego - max. 27,0 m,
  - budynku warsztatowo – magazynowego - max. 27,0 m,
  - wiaty garażowej – max. 36,0 m,
- d) wysokość projektowanych obiektów:
  - dla budynku biurowo-socjalnego - II kondygnacje naziemne, max. 12,0 m do najwyższego punktu budynku;
  - dla budynku warsztatowego i wiat - I kondygnacja naziemna, max. 6,0 m  $\pm$  20%;
- e) geometria dachu dla projektowanych obiektów:
  - dla projektowanego budynku biurowo-socjalnego: dach płaski, dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 27°;
  - dla projektowanego budynku warsztatowego i wiat magazynowych: dach płaski, lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 27°.

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

- a) inwestycja nie może pogorszyć stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację wnioskowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- b) inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w trybie art.122 ust.1 pkt.1 ustawy z dn. 18.07.2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U.2017 poz.1121);
- c) stanowisko mycia sprzętu zakładowego należy zlokalizować na terenie utwardzonym ujętym w zamknięty system odprowadzania ścieków w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Ścieki po oczyszczeniu w separatorze należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- d) wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie jest ujęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- e) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkownika oraz ochrony środowiska;
- f) na terenie objętym wnioskiem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, na działce nie ma też obiektów objętych formami ochrony zabytków i ujętych w ewidencji zabytków.

## 2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- b) wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nr 5/3 ark. 24, poprzez wykonanie systemu rozsączającego (o pojemności min. deszczu jednorocznego) odprowadzającego wody w głąb profilu gruntowego; nadmiar wody można skierować przelewem do rowu melioracyjnego w ilości nie przekraczającej 10l/s. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego ulicy Fabrycznej, z wyjątkiem odprowadzenia wód opadowych z 4 miejsc parkingowych na wysokości budynku biurowo-socjalnego. Rozwiązanie projektowe odprowadzenia wód deszczowych należy uzgodnić z Wydziałem Techniczno-Inwestycyjnym Urzędu Miejskiego w Gnieźnie;
- c) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób;
- d) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej ul. Fabrycznej istniejącym zjazdem. Ewentualna przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu zgodnie z art.29 Ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016r., poz.1440 ze zm.)



3. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:  
W projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym przepisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.) oraz zgodnie z prawem budowlanym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332).
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
5. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Przed ubieganiem się o pozwolenie na budowę należy uzgodnić plan zagospodarowania terenu w Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Gnieźnie w celu uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej i leśnej. W wyniku tego uzgodnienia może wyniknąć potrzeba naliczenia opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej w związku z realizacją inwestycji

### **UZASADNIENIE**

W sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy bazy Zakładu Oczyszczania Miasta, polegającej na: budowie budynku biurowo-socjalnego, budowie wiat garażowych dla samochodów specjalistycznych i dostawczych, budowie budynku warsztatowo-magazynowego, budowie terenowego stanowiska mycia sprzętu zakładowego, budowie separatora koelescencyjnego, budowie parkingów, budowie placów manewrowych i składowych, oraz dróg wewnętrznych, budowa zbiornika retencyjnego wód deszczowych, budowa ogrodzenia i sieci infrastruktury technicznej, projektowanej na terenie położonym w Gnieźnie przy ul. Fabrycznej 7, na działce nr 5/3, ark. 24. wszczęto postępowanie na wniosek z dnia 05.05.2017 r. (uzupełniony w dniu 16.05.2017r. i 14.06.2017r.) URBIS Sp. z o.o. Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 05.06.2017r., zaś pismem z dn.12.06.2017r. zostały powiadomione o korekcie wniosku, dokonanej przez Inwestora. W wyznaczonym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania i zawiadomieniu o korekcie wniosku terminie nie wplynęły uwagi w sprawie.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z:

- Powiatowym Zarządem Dróg - opinia znak PZD.DT.4017.319/17 z dnia 16.08.2017 r.
- Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Ewę Gulczyńską, posiadającą kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.60 pkt 4, i art. 5 pkt 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

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

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

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

Wygaśnięcie decyzji nastąpi zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w razie:

- uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Gnieźnie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gniezna, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie jest nieodwołalne.

**Projekt decyzji opracowała:**

mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.60 pkt 4, i art. 5 pkt 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA

  
Agnieszka Facanowska  
Dyrektor Wydziału  
Architektury i Budownictwa





## ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO DZIAŁKI NR 5/3, ARK. 24, POŁOŻONEJ W GNEŹNIE PRZY ULICY FABRYCZNEJ


### Podstawa prawna:

Art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

- 1) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - działka nr 5/3, ark. 24:**
  - działka zabudowana budynkami przemysłowymi, składowymi I-kondygnacyjnymi i biurowym II-kondygnacyjnym, o dachach płaskich i szerokości frontu od 5,0m do 48,0m, usytuowanymi w odległości od ok. 6,0m do 95,0m od frontowej granicy działki. Wszystkie budynki przeznaczone są do rozbiórki.
  - intensywność zabudowy dla działki 5/3 wynosi w stanie obecnym ok. 18,3%,
  - dojazd do działki z ulicy Fabrycznej odbywa się istniejącym wjazdem,
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
  - działka od strony zachodniej przylega do ulicy Fabrycznej o klasie drogi powiatowej, od północy i południa sąsiaduje z terenami zabudowy usługowej i przemysłowej, zaś od strony wschodniej sąsiaduje z terenem rowu melioracyjnego.
  
- 2) **Stan prawny działki nr 5/3, ark. 24 – według wypisu z ewidencji gruntów**
  - a) **właściciel:** Miasto Gniezno  
MPGKIM Sp. z o.o. w Gnieźnie
  - b) **rodzaj użytków:** - inne tereny zabudowane Bi - o powierzchni **0.7981ha**
  
- 3) **Działka nr 5/3, ark. 24,** położona w Gnieźnie przy ulicy Fabrycznej, **nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**
  
- 4) Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - a) z ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych – **nie dotyczy.**  
Teren wnioskowanej działki nie znajduje się na terenie miejscowości uzdrowiskowej.
  - b) Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – **nie dotyczy.**  
Na terenie przedmiotowej działki nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz brak jest obiektów objętych formami ochrony zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
  - c) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – **nie dotyczy.**  
Teren wnioskowanej działki zlokalizowany jest poza obszarami pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.
  - d) właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – **nie dotyczy.**  
Teren wnioskowanej działki zlokalizowany jest poza terenami górniczymi.
  - e) właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy.**  
Przedmiotowa działka zlokalizowana jest poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
  - f) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – **nie dotyczy.**  
Działka 5/3 ark. 24, zgodnie z wykazem z ewidencji gruntów, posiada oznaczenie (Bi) zatem nie wymaga

**URZĄD MIEJSKI**  
w Gnieźnie  
Wydział Architektury i Urbanistyki  
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17  
WA/A. 6730.49.17  
z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GNEZNA  
  
Agnieszka Pacanowska  
Dyrektor Wydziału  
Architektury i Urbanistyki



uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w zakresie melioracji, nie wymaga także uzgodnienia w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Gnieźnieńskim.

- g) dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – **nie dotyczy**.  
Przedmiotowa działka zlokalizowana jest poza Parkiem Narodowym i jego otuliną.
- h) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. g obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **nie dotyczy**.  
Na terenie wnioskowanej działki nie występują żadne formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- i) właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **dotyczy**.  
Ze względu na lokalizację danej inwestycji projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia w odniesieniu do pasa drogi klasy powiatowej.
- j) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.  
Teren wnioskowanej działki nie był przeznaczony w w/w. planie na inwestycję celu publicznego o których mowa w art. 48.
- k) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.  
Teren wnioskowanej działki nie był przeznaczony w w/w. planie na inwestycję celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3.
- l) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej – w odniesieniu do:  
- przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,- obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - **nie dotyczy**.  
Planowana inwestycja leży poza obszarami o których mowa w ustawie Prawo wodne oraz nie należy do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

**Analizę opracowała:**

**mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska**

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o WziZT zgodnie z art.60 pkt 4 i art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073)

Główny specjalista

Ewa Gulczyńska

**URZĄD MIEJSKI**  
w Gnieźnie

Wydział Architektury i Urbanistyki  
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/174

WA/A. 673049.17  
z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GНИЕZNA

Agnieszka Pacanowska  
Dyrektor Wydziału  
Architektury i Urbanistyki