

## DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NR. 2/2018

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 50 ust. 1 i ust. 4, art. 51 ust. 1 pkt 1, art. 53 ust. 3, ust. 4 pkt. 5, 8, 9, 10, 10a art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r. poz. 1073), w związku z art. 6 pkt 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018r., poz. 121) oraz art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r., poz. 1257 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin – Państwowego Instytutu Badawczego reprezentowanego przez pełnomocnika p. Włodzimierza Majtkowskiego z dnia 13.02.2018r.(uzupełnionego w dniu 14.03.2018r.)

## USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym polegającą na: budowie ciepłarni doświadczalno-ekspozycyjnej w Ogrodzie Botanicznym IHAR – PIB na nieruchomości ozn. nr ew. 4 w obrębie 361, położonej w Bydgoszczy przy Jeździeckiej.

## 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 ład przestrzennego:
    - 2.1.1 inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r., poz. 1332 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 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. z 2017r., poz. 2101 ze zm.),
    - 2.1.3 parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) linia zabudowy – obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w oparciu o art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2222) i wkreślono na załączniku graficznym Nr 1, do niniejszej decyzji; pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującą się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. Akt II OSK 779/07);
      - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max ca 4 %,
      - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 60 %nie określa się,
      - d) szerokość elewacji frontowej – max ca 58 m,
      - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu – max ca 7m,
      - f) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 25°, o wysokości kalenicy głównej max. ca 7,5m, kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki dowolny.
  - 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 z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.),
      - b) Wydział Zintegrowanego Rozwoju Urzędu Miasta Bydgoszczy pismem z dnia 23.03.2018r., znak: WZR-III.6220.33.2018.MCM. stwierdził, iż planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
      - c) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem Zespołu Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego zgodnie z zarządzeniem Nr 349/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r., w którego skład wchodzi Chełmiński Park Krajobrazowy działający na podstawie rozporządzenia nr 19/2005z dnia 8 września 2005 r. ( Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 108, poz. 1873 ) oraz Nadwiślański Park Krajobrazowy działający na podstawie rozporządzenia nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r. ( Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 108, poz. 1874 ), w szczególności zakazy wynikające z rozporządzenia nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r. :



- §5 ust. 1 pkt 1); dotyczący zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - §5 ust. 1 pkt 5); dotyczący zakazu wykonywania w parku krajobrazowym prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, a zatem projektowany obiekt należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu, bez jej trwałego zniekształcenia;
  - §5 ust. 1 pkt 6); dotyczący zakazu dokonywania w parku krajobrazowym zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej.
- d) dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych - zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 809/2013, z dnia 08.08.2013r., znak: WGK.VI.6341.48.2013;
- e) dla południowego fragmentu przedmiotowego terenu obowiązują zasady zagospodarowania i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z ustanowieniem strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las Gdański” w Bydgoszczy - zgodnie z rozporządzeniem nr 3/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 11.07.2008 r., Nr 94, poz. 1532),
- f) 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 2017r., poz. 519 ze zm.),
- g) w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem obowiązuje wymóg spełnienia warunku § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 112) oraz ustaleń uchwały Nr XLVI/974/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Bydgoszczy”,
- h) 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 2001r. Prawo ochrony środowiska - tekst jednolity Dz.U. z 2017r., poz. 519 ze zm.),
- i) 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 2017r., poz. 519 ze zm.),
- j) w przypadku inwestycji realizowanych na nieruchomościach zasiedlonych przez chronione gatunki ptaków i nietoperzy w rozumieniu przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2014r., poz. 1348), do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2017r., poz. 519 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 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014r., poz. 1348).
- Ochronie podlegają nie tylko osobniki dorosłe, jaja, postacie 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 z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 142) 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 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) 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 Prezydentowi Miasta Bydgoszczy (art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.)
- 2.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) sposób zaopatrzenia w:
- wodę - zgodnie z warunkami gestora sieci
  - energię elektryczną - zgodnie z warunkami gestora sieci
  - energię ciepłą - kotłownia własna
- b) sposób odprowadzenia ścieków - zgodnie z warunkami gestora sieci
- c) dostęp do drogi publicznej - działka posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Jeździeckiej; obsługa komunikacyjna powinna odbywać się na dotychczasowych zasadach przez istniejący zjazd z ul. Jeździeckiej,
- d) wymagana ilość miejsc parkingowych - w granicach terenu objętego wnioskiem należy zapewnić min. min 2 m.p. na 10 nowo zatrudnionych, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.,



**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
- 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 1964r. Kodeks cywilny - tekst jednolity Dz.U. z 2017r., poz. 459 ze zm.),
- c) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby z zastrzeżeniem spełnienia wymogu zawartego w art. 33 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.) groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2017r., poz. 459 ze zm.),
- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.),
- e) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy,

**2.5 Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:**

- a) teren przeznaczony pod inwestycję stanowi inne tereny zabudowane - B1, tereny rekreacyjno - wypoczynkowe B2 i nie wymaga 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 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. - o gospodarce nieruchomościami, zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegająca na budowie ciepłarni doświadczalno-ekspozycyjnej w Ogrodzie Botanicznym IHAR - PIB na nieruchomości ozn. nr ew. 4 w obrębie 361, położonej w Bydgoszczy przy Jeździeckiej, 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 15.03.2018r. Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Bydgoszczy przy ulicy Jeździeckiej 1 w dniu 15.03.2018r. oraz w Wydziale Administracji Budowlanej Urzędu Miasta przy ul. Grudziądzkiej 9-15 w dniu 15.03.2018r. Inwestora będącego jednocześnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której 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.

Wnioskowane zamierzenie uzyskało uzgodnienie:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1073) Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej - pismem z dnia 21.03.2018r., znak: UP-4004/306/18,
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy - postanowieniem z dnia 13.06.2018r. znak: WST.612.1.215.2018.PS,

Pismem z dnia 16.05.2018 r. wystąpiono do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Geologa Wojewódzkiego o uzgodnienie planowanej inwestycji z zakresu wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z dnia 2017r. poz. 1073). Przedmiotowe pismo zostało odebrane w dniu 21.05.2018r. Do dnia 04.06.2018 r. nie zostało wydane postanowienie w przedmiotowej sprawie.

W myśl art. 53 ust. 5 ww. ustawy niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Z uwagi na znaczenie wojewódzkie planowanej inwestycji projekt decyzji uzyskał dodatkowo uzgodnienie Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego- postanowieniem z dnia 14.06.2018 r., znak: ZKPPT.7637.237.2018, zgodnie z art.51 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WAB.L6733.15.2018.MO

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.



z up. PREZYDENTA MIASTA

*Katarzyna Łaskarzewska*  
Katarzyna Łaskarzewska – Karczmarska  
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej  
Architekt Miasta

**Załączniki:**

- graficzny\* - Nr 1
- adresowy\* - Nr 2

**Otrzymują:**

**I. Wnioskodawcy/wnioskodawca:**

- I. Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin – Państwowy Instytut Badawczy reprezentowany przez pełnomocnika p. Włodzimierza Majtkowskiego

**II. Strony:**

- I. an.

- \* 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)