

**D E C Y Z J A Nr 52/2024**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku Spółki COLAS Polska Sp. z o.o., ul. Nowa 49, 62-070 Pałędzie, w imieniu i na rzecz której występuje Pani XXXXXX, ul. XXXXXXXXXX, 10-373 Wadąg

**U S T A L A M**

**na rzecz Spółki COLAS Polska Sp. z o.o. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej przebudowie i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie na działce o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo.**

**1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

Budynki przemysłowe (kod PKOB: 1251)

**2. Rodzaj inwestycji:** przebudowa i rozbudowa istniejących fundamentów oraz budowa fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowa muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie na działce o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

**3.1. Uwarunkowania przestrzenne**

- a) Inwestycja polega na przebudowie i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie.
- b) Parametry projektowanej inwestycji:
  - rozbudowa fundamentów pod wieżę (długość w przedziale 8,5-9,0m, szerokość w przedziale 6,5-7,0m);
  - rozbudowa fundamentów pod dozatory (długość w przedziale 36,0-40,0m, szerokość w przedziale 4,0-4,5 m);
  - budowa fundamentów pod instalację wieży (długość w przedziale 10,0-11,0 m, szerokość w przedziale 7,5-8,0m);
  - budowa muru oporowego (długość w przedziale 40,0-45,0 m, wysokość w przedziale 1,0-2,5m).
- c) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu działki budowlanej: nie określa się.
- d) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki budowlanej: nie określa się.
- e) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- f) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

**3.2. Linie zabudowy**

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy na działce o nr ew. 56/3, tj. w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną o nr 157022 N (działka o nr ew. 41/1), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich i lasu należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

### 3.3. Zagospodarowanie działki

Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z warunkami technicznymi stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

## 4. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**

### 4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- b) Teren wnioskowanej działki znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn GZWP nr 213 oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205-Subzbiornik Warmia, gdzie realizacja inwestycji wymaga uwzględniania przepisów odrębnych ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).
- c) Teren i działalność wytwórni jest przedsięwzięciem oddziałującym na środowisko. Dla inwestycji zostały wydane decyzje środowiskowe: GŚ-I.6233.8.2019.HSP, GS-II.6224.2.2019.KP, GŚ-II.6224.16.2014.KP, GŚ-II.6224.1.2020.KP. Planowana inwestycja nie wpływa na zmianę ustaleń zawartych w ww. decyzjach środowiskowych, w tym na zwiększenie emisji zanieczyszczeń (wprowadzanych gazów lub pyłów do powietrza).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

### 4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jonkowo.

## 5. **Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów zabudowanych Ba.

## 6. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: należy zachować istniejące rozwiązania.
- 6.2. Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

## **7. Warunki obsługi komunikacyjnej**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr 157022 N (działka o nr ew. 41/1).
- 7.2. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).

## **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- 8.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8.2. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 8.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

## **9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych**

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## **10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia**

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- 10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).

## **UZASADNIENIE**

W dniu 28.02.2024 r. Spółka COLAS Polska Sp. z o.o., w imieniu i na rzecz której występuje Pani XXXXXXX, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie na działce o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- wnioskowany teren posiada dostęp istniejącym zjazdem do drogi gminnej o nr 157022 N (działka o nr ew. 41/1);
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

Zgodnie z art. 61 §4 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: GP.6730.35.2024 z dnia 15.04.2024r. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 z Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego w zakresie udokumentowanych wód podziemnych. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZNS.9022.1.408.2024.EK z dnia 29.04.2024r.

## POUCZENIE

### **Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wójt Gminy Jonkowo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 977 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

*Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy*

*z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).*

**Załączniki**

1. Załącznik nr 1 (graficzny) – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 (opisowy) – analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 56/3 w obrębie geodezyjnym Gutkowo, gmina Jonkowo.
3. Załącznik nr 3 (graficzny) – analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 56/3 w obrębie geodezyjnym Gutkowo, gmina Jonkowo.

**Otrzymują:**

1. Colas Polska Sp. z o.o. (na ręce pełnomocnika)
2. XXXXXXXXXXXX
3. Gmina Jonkowo
4. XXXXXXXXXXXX
5. XXXXXXXXXXXX

**Do wiadomości:**

1. Starosta Olsztyński
2. a/a



**ANALIZA URBANISTYCZNA DLA DZIAŁKI O NR EW. 56/3 W OBREBIE GEODEZYJNYM  
GUTKOWO, GMINA JONKOWO**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1589).

**1. Wyznaczenie obszaru analizowanego**

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Z uwagi na fakt, iż wnioskowana działka przylega do drogi gminnej o nr 157022 N (działka o nr ew. 41/1), z której realizowany jest główny wjazd na teren inwestycji, za front działki budowlanej przyjęto długość wschodniej granicy terenu objętego liniami rozgraniczającymi. Zatem szerokość frontu działki budowlanej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wynosi 17,0 m. Ze względu na fakt, iż sąsiedztwo wnioskowanej działki jest w pełni reprezentatywne dla terenu granice obszaru analizowanego wyznaczono na trzykrotnej szerokości frontu działki wynoszącej 51,0 m. Potwierdzenie słuszności wyznaczenia obszaru analizowanego jako trzykrotnej szerokości frontu działki można odnaleźć w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22.08.2017 r. (sygn. II OSK 2967/15) o treści: „norma § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku wyraźnie przewiduje, że przyjęcie trzykrotnej szerokości frontu działki objętej postępowaniem, stanowi pewną prawidłowość, regułę której zastosowanie będzie zawsze zgodne z przepisami i nie wymaga szczególnego uzasadnienia. Ustanawia także zasadę, że granice te nie mogą zostać określone w odległości mniejszej od trzykrotnej szerokości frontu działki, i taki jest przede wszystkim cel tego zapisu. Określenie minimalnej wielkości obszaru analizowanego daje możliwość wyznaczenia go w większym rozmiarze, jeśli jest to uzasadnione okolicznościami konkretnego przypadku, a organ w decyzji dotyczącej warunków zabudowy zobowiązany jest precyzyjnie wyjaśnić dlaczego wyznaczył właśnie taki obszar analizowany”. W związku z powyższym odstąpiono od poszerzenia obszaru analizowanego.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż do obszaru analizowanego zostały również włączone w całości działki ewidencyjne, które częściowo zawierają się w promieniu trzykrotnej szerokości frontu działki budowlanej. Potwierdzenie takiego sposobu wyznaczenia obszaru analizowanego można odnaleźć w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 15 listopada 2017 r. (sygn. II SA/Bd 528/17) o treści: „Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia, granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Co do zasady obszar ten winien przyjąć kształt okręgu, jednak dopuszczalne jest włączenie w jego granice całych działek, o ile okrąg obejmuje je jedynie częściowo.”.

Prawidłowe wyznaczenie obszaru analizowanego, tj. bez dowolności i z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, ma zasadnicze znaczenie dla rzetelności samej analizy oraz jej wyników, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z wymogami zasady dobrego sąsiedztwa. Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym nr 3 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

**2. Określenie warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu**

Wnioskowana inwestycja polega na przebudowie i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie. W związku z powyższym uznaje się, iż przedmiotowa inwestycja nie polega na realizacji nowych obiektów kubaturowych, a jedynie zmianę lokalizacji istniejących obiektów budowlanych w ramach granic działki o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo. Wnioskowana działka

znajduje się pośród kompleksu przemysłowo-gospodarczego, w ramach którego zlokalizowano zabudowania produkcyjne, gospodarcze, magazynowe i usługowe, a także obiekty budowlane i infrastrukturę techniczną stanowiącą uzupełnienie funkcji przemysłowej. Ze względu na fakt, iż w ramach wnioskowanej inwestycji przewiduje się budowę nowych fundamentów, rozbudowę istniejących fundamentów oraz budowę muru oporowego (w celu usprawnienia funkcjonowania istniejącego kompleksu przemysłowo-gospodarczego) stwierdza się, iż analiza sąsiedniej zabudowy pod kątem cech zabudowy jest bezzasadna. W sąsiedztwie wnioskowanej działki istniejąca zabudowa oraz zagospodarowanie terenu stanowi kontynuację funkcji dla zamierzenia inwestycyjnego. Na tej podstawie uznaje się, iż spełniony jest art. 61 pkt. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

### **Istniejąca linia zabudowy**

Wnioskowana działka posiada dostęp do drogi gminnej o nr 157022 N (działka o nr ew. 41/1), z której realizowany jest główny wjazd na teren inwestycji. Istniejąca linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą gminną została wyznaczona w odległości 13,5 m na działce o nr ew. 56/3. Odległości od nieruchomości sąsiednich oraz od lasu reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

### **3. Określenie dostępu działki o nr ew. 56/3 do drogi publicznej**

Wnioskowana działka posiada dostęp istniejącym zjazdem do drogi gminnej o nr 157022 N (działka o nr ew. 41/1).

### **4. Określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**

Dla działki o nr ew. 56/3 została określona we wniosku obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących trafostacji – w sąsiedztwie istnieje sieć energetyczna;
- Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek spełniony.

### **5. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów zabudowanych Ba.

### **6. Zgodność decyzji o przepisami odrębnymi**

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza przepisów szczególnych:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);



- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 112 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

## 7. Podsumowanie

Na podstawie wyników analizy urbanistycznej uznaje się, iż warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione. W związku z powyższym inwestycja polegająca na przebudowie i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie na działce o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Harmonizuje z sąsiednią zabudową, stanowi kontynuację funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego też wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji jest możliwe.

### **ANALIZA STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO DLA DZIAŁKI O NR EW. 56/3 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GUTKOWO, GMINA JONKOWO**

*Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*

1. Spółka COLAS Polska Sp. z o.o., w imieniu i na rzecz której występuje Pani XXXXXXXX, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie na działce o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo.
2. Parametry wnioskowanej inwestycji:
  - rozbudowa fundamentów pod wieżę (długość w przedziale 8,5-9,0m, szerokość w przedziale 6,5-7,0m);
  - rozbudowa fundamentów pod dozatory (długość w przedziale 36,0-4,0m, szerokość w przedziale 4,0-4,5 m);
  - budowa fundamentów pod instalację wieży (długość w przedziale 10,0-11,0 m, szerokość w przedziale 7,5-8,0m);
  - budowa muru oporowego (długość w przedziale 40,0-45,0 m, wysokość w przedziale 1,0-2,5m).
3. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
4. Teren i działalność wytwórni jest przedsięwzięciem oddziałującym na środowisko. Dla inwestycji zostały wydane decyzje środowiskowe: GŚ-I.6233.8.2019.HSP, GŚ-II.6224.2.2019.KP, GŚ-II.6224.16.2014.KP, GŚ-II.6224.1.2020.KP. Planowana inwestycja nie wpływa na zmianę ustaleń zawartych w ww. decyzjach środowiskowych, w tym na zwiększenie emisji zanieczyszczeń (wprowadzanych gazów lub pyłów do powietrza).
5. Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
6. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów zabudowanych Ba.
7. Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
8. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na przebudowie

i rozbudowie istniejących fundamentów oraz budowie fundamentów pod urządzenia wraz z wymianą i zmianą lokalizacji urządzeń oraz budowie muru oporowego wraz z niwelacją terenu w ramach istniejącej wytwórni mas bitumicznych w Gutkowie na działce o nr ew. 56/3 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo.

9. Zgodnie z art. 61. ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

10. Dokumentacja fotograficzna:



**Zdjęcie 1** Widok istniejącego kompleksu przemysłowo-gospodarczego.