

## DECYZJA Nr IRG.6730.80.2011

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. Nr 30, poz. 717 ze zm. Nr 190, poz. 1865; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043], art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego [Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188; Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524] **rozpatrując wniosek**

z dnia 13 czerwca 2011 r. (data wpływu)

**Gmina Sępólno Krajeńskie**

**z siedzibą przy ul. T. Kościuszki 11, 89-400 Sępólno Kraj.**

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie inkubatora przedsiębiorczości (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości) w Sępólnie Krajeńskim, na działce nr 126/8 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 w Sępólnie Krajeńskim.

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

### ustalam

### warunki zabudowy

**dla inwestycji polegającej na budowie inkubatora przedsiębiorczości (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości) w Sępólnie Krajeńskim, na działce nr 126/8 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 w Sępólnie Krajeńskim, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.**

#### Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na rysunku wykonanym na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiącym załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - **załącznik nr 2**.

#### I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w:
  - a) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.),
  - b) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (Dz. u. z 2000 r. nr 106, poz. 1126, z późn. zm.)
  - c) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.)
2. Przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora tej sieci.



3. Dla wnioskowanej inwestycji **na działce nr 126/8 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 w Sępólnie Krajeńskim, gm. Sępólno Kraj.** obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj inwestycji - budowa inkubatora przedsiębiorczości (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości)
  - b) funkcja terenu – zabudowa produkcyjna, usługowa,
  - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości, z zachowaniem bezpieczeństwa jego konstrukcji;
  - d) geometrią dachu – bez zmian,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian,
  - f) maksymalna wysokość – bez zmian,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – bez zmian.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1 - bez zmian.

## **II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. 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 bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym organ wykonawczy właściwej gminy lub powiatu i właściwy Urząd Ochrony Zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
3. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
4. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
5. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
6. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i Nr II do dyrektywy z dnia 3 marca 1997 r. Nr 97/11/WE, zmieniającej dyrektywę Nr 85/337/EWG w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

## **III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI**

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.
2. Zaopatrzenie w energię – z istniejącego przyłącza na dotychczasowych warunkach gestora sieci – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Nakło;
3. Woda – z wodociągu gminnego na dotychczasowych warunkach gestora sieci – ZGK Sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim;
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do systemu kanalizacji sanitarnej na dotychczasowych warunkach gestora sieci – ZGK Sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim;
5. Źródło ogrzewania – własne;



6. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej – na dotychczasowych warunkach zarządcy drogi Urząd Miejski w Sępólnie Krajeńskim,
7. Składowanie odpadów stałych – w wyznaczonym miejscu do czasowego gromadzenia odpadów oraz wywóz przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi – na dotychczasowych warunkach.

#### **IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

1. dostępu do drogi publicznej,
2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
3. dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
4. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

#### **V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH**

Nie dotyczy

### **UZASADNIENIE**

W dniu 13 czerwca 2011 r. (data wpływu) **Gmina Sępólno Krajeńskie z siedzibą przy ul. T. Kościuszki 11, 89-400 Sępólno Kraj.** wystąpiła do Burmistrza Sępólna Krajeńskiego o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie inkubatora przedsiębiorczości (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości) w w Sępólnie Krajeńskim, na działce nr 126/8 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 w Sępólnie Krajeńskim,

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Sępólnie Krajeńskim, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie uchwalonego Uchwałą Nr XIII/148/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 21 października 1999 r., Burmistrz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. Nr 190, poz. 1865; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt niniejszej decyzji przygotowała mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska, będąca członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku - wpis na listę członków pod Nr G-166/2003.

Jednocześnie Burmistrz, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61. ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Projekt decyzji uzgodniono z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy, stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

### **Pouczenie**

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć stosowny wniosek. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na wnioskowane cele budowlane,
- niniejszą decyzję o warunkach zabudowy.

### **Załączniki:**

1. część graficzna – zał. nr 1,
2. wyniki analizy – zał. nr 2.

### **Otrzymują:**

1/ wnioskodawca

2/ inne strony postępowania

(zgodnie z rozdzielnikiem. UM w Sępólnie Krajeńskim)

Z up. BURMISTRZA

*mgr Marcin Kozłowski*  
p.o. Kierownika Referatu Inwestycji  
Rozwoju Gospodarczego,  
Turystyki i Sportu



# WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000  
obr. Sępólno Kraj. 2 0002: dz. 126/8  
Seksja mapy: 344.143.1



Sępólno Krajeńskie dn. 2011-04-21  
Sporządził: Aleksander Bonin

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

**DO DECYZJI**

**o warunkach zabudowy**  
**Burmistrza Sępólna Krajeńskiego z dnia 11 lipca 2011r.**  
**Nr IRG.6730.80.2011**

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU –  
OBSZARU ANALIZY WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ**

budowa inkubatora przedsiębiorczości (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości) w Sępólnie Krajeńskim, na działce nr 126/8 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 w Sępólnie Krajeńskim,

Wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. *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 – wnioskowana działka leży w strefie przemysłowo – składowej. Projektowana inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości stanowi kontynuację istniejącej funkcji terenu, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
2. *dostęp do drogi publicznej. – teren posiada dostęp do drogi publicznej - droga gminna – ul. Przemysłowa;*
3. *uzbrojenie terenu - istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji;*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – Iw myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 1995 Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymagają uzyskania zgody właściwego ministra. Przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast/- warunek spełniony.*
5. *zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397). Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i Nr II do dyrektywy z dnia 3 marca 1997 r. Nr 97/11/WE, zmieniającej dyrektywę Nr 85/337/EWG w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie*



wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Ponadto zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

#### STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Teren objęty analizą – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie uchwalonego Uchwałą Nr XIII/148/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 21 października 1999 r., nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Wnioskowana inwestycja nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych, oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie dóbr kultury, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 10a i 11.

Projekt decyzji wymaga uzgodnień:

- z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy.

Z up. BURMISTRZA

*mgr Włodzisław Kowalski*  
p.o. Kierownika Referatu Inwestycji  
Rozwoju Gospodarczego,  
Turystyki i Sportu

Jednostka ewidencyjna: Sępólno Krajeńskie - M 041302\_4  
Obręb: Sępólno Kraj. 2 0002  
Działka: 126/8

# WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000

obr. Sępólno Kraj. 2 0002: dz. 126/8  
Seksje mapy: 344.143.1

Załącznik do decyzji  
Irg. 6430 80 2011  
z dnia 11.01.2011  
Podpis: M. Bonin

LEGENDA:

--- OBSZAR  
ANALIZOWANY

Z up. BURMISTRZA

mgr Mieczysław Kłuszczyński  
p.o. Kierownika Referatu Inwestycji  
Rozwoju Gospodarczego,  
Turystyki i Sportu



Sępólno Krajeńskie dn. 2011-04-21  
Sporządził: Aleksander Bonin

INSPEKTOR

mgr Mieczysław Kłuszczyński

8