

Poradnik Inwestora – **O czym warto wiedzieć przy realizacji Inwestycji na terenie Gminy-Miasto Działdowo !**



Źródło: www.freedigitalphotos.net (somma). Zdjęcie udostępnione w domenie publicznej, dostęp 24.03.2015 r.



Fot. archiwum Urzędu Miasta



Wstęp

Realizacja inwestycji to zadanie wymagające ogromnego wysiłku ze strony Inwestora. Nie liczy się tylko na ile trafiony jest pomysł, ale również to, jak przebiegnie proces inwestycyjny? Na ile Inwestor jest wiarygodny? Czy ma przemyślany plan na realizację inwestycji? Czy przemyślał budżet? Czy uwarunkowania prawne pozwalają na przeprowadzenie procesu?



Fot. Z. Chojęta (archiwum Urzędu Miasta)

Co może zyskać? Niekiedy zawile i niezrozumiałe przepisy i procedury skutecznie zniechęcają do podjęcia decyzji o przyszłym biznesie, często stanowiącym decyzję na całe życie.

Zanim przystąpisz do realizacji inwestycji, zachęcamy do zapoznania się z niniejszym poradnikiem, w którym przedstawione zostały procedury uzyskiwania poszczególnych pozwoleń na etapie realizacji inwestycji. Niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie podstawowych informacji o tym jak wygląda proces inwestycyjny, oraz na które zagadnienia należy zwrócić szczególną uwagę. Broszura skierowana jest głównie do osób chcących prowadzić swoją inwestycję na terenie miasta Działdowa. Zamieszczone informacje nie oznaczają jednak, że inwestorzy mogą lub powinni przeczytać tylko ten poradnik. Są to raczej początkowe wskazówki, które powinny ułatwić rozpoczęcie inwestycji. Mamy nadzieję, że



Źródło: www.freedigitalphotos.net (ddpavumba)
Zdjęcie udostępnione w domenie publicznej, dostęp 24.03.2015 r.

informator stanowić będzie przydatną pomoc dla inwestorów w zmaganiu się z wszelkimi koniecznymi formalnościami przed rozpoczęciem swojego przedsięwzięcia. Ze względu na obszerny zakres regulacji konieczne były pewne uproszczenia w niniejszym opracowaniu. Czytelnicy chcący powiększyć swoją wiedzę w tym zakresie, powinni zapoznać się z obowiązującymi przepisami prawa.

1. Uwarunkowania formalno – prawne

1.1 Identyfikacja uwarunkowań formalno-prawnych związanych z realizacją przyszłych inwestycji

W Urzędzie Miasta Działdowo udziela się informacji na temat dostępnych terenów inwestycyjnych oferowanych na cele inwestycyjne na terenie miasta Działdowa.

Aktualna oferta terenów inwestycyjnych wraz z ich ogólną charakterystyką dostępna jest także na stronie internetowej:



1.2 Nabycie nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego albo oddanie takiej nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu publicznego. Wyjątki od tej reguły określone zostały w art. 37 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zasady organizowania przetargów normuje



Fot. archiwum Urzędu Miasta

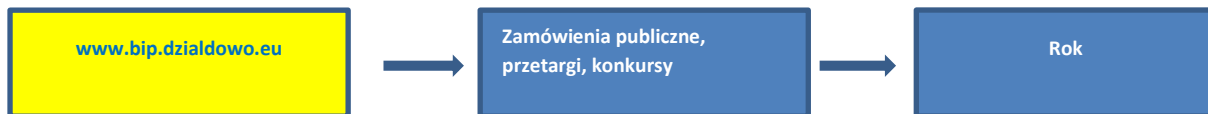
rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Przetargi przeprowadzane są w formie:

- publicznego przetargu ustnego (licytacji) – nieograniczonego lub ograniczonego,
- pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

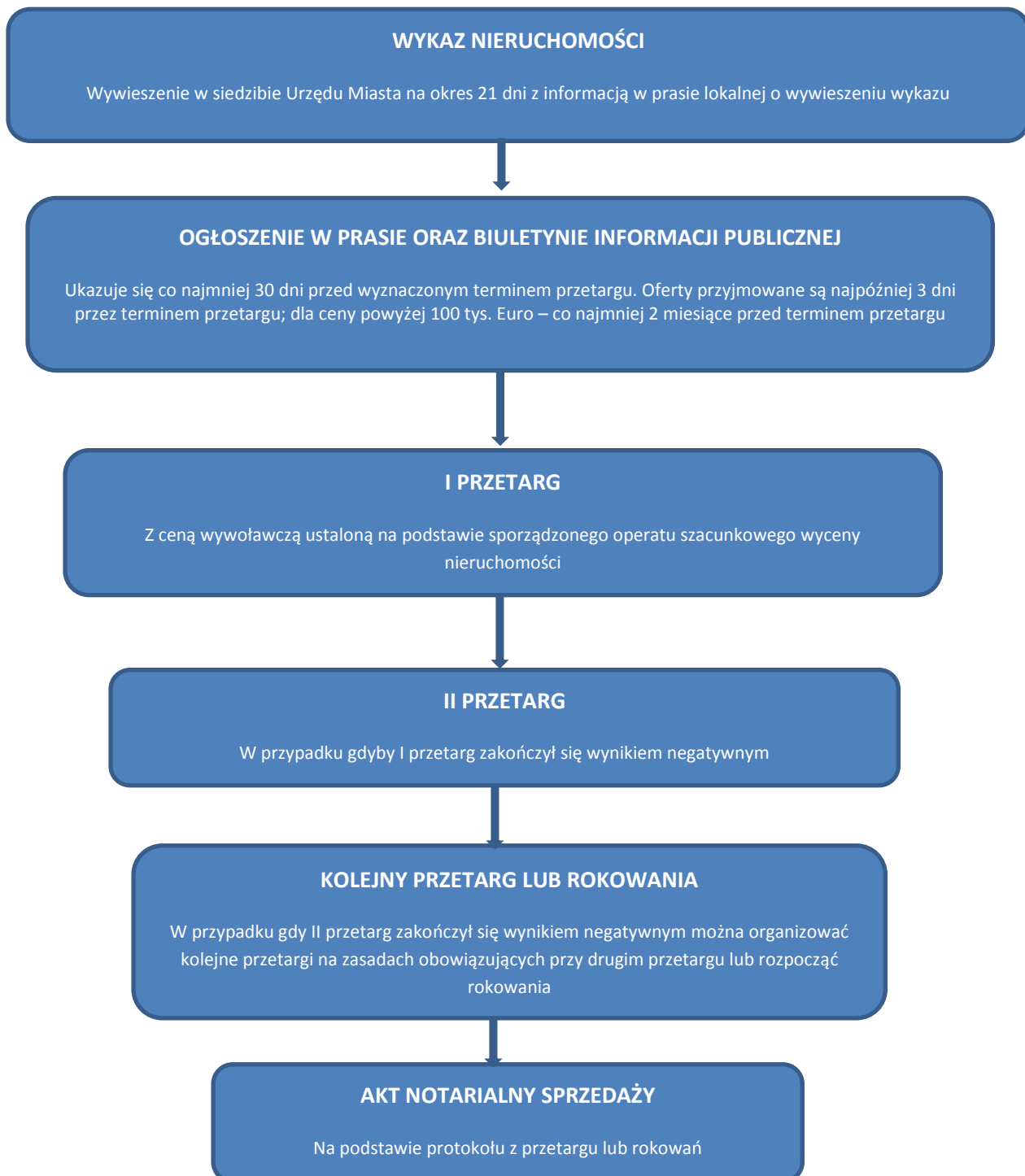
W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli złożą ofertę i wpłacą wadium

w określonej wysokości i wyznaczonym terminie.

Informacje dotyczące ofert inwestycyjnych oraz wykazy nieruchomości znajdują się na:



Schemat postępowania w przypadku zbycia nieruchomości w drodze przetargu



1.3 Informacje z ewidencji gruntów

Niezbędnymi elementami do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego jest dokumentacja ewidencyjna i geodezyjna. Mapa ewidencyjna zawiera numery i granice działek oraz kontury budynków, pozwala na zidentyfikowanie numerów ewidencyjnych działek (wchodzących w zakres terenu inwestycyjnego) oraz obręb i jednostkę

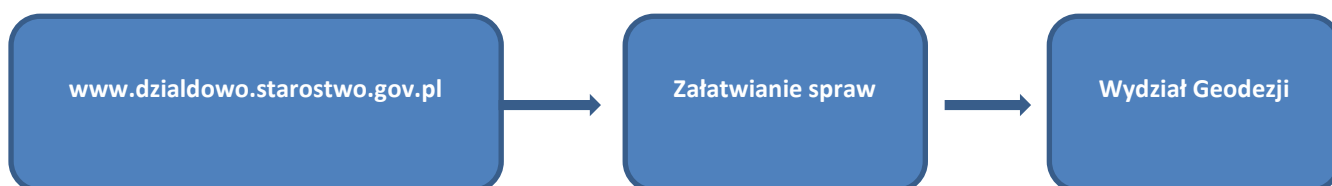


Fot. archiwum Urzędu Miasta

ewidencyjną. Mapa zasadnicza przedstawia dodatkowo dostępność mediów na danym terenie i stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Składając wniosek o udzielenie informacji o nieruchomości można otrzymać dane dotyczące powierzchni działki, budynków znajdujących się na danym terenie oraz numeru Księgi Wieczystej nieruchomości.

Ponadto wydawane są odpłatnie także wypisy/wyrisy z operatu ewidencji gruntów i budynków. Wyrisy i wypisy określają m.in.: właścicieli nieruchomości, położenie nieruchomości, powierzchnię działki, klasę bonitacyjną gruntu, numer Księgi Wieczystej.

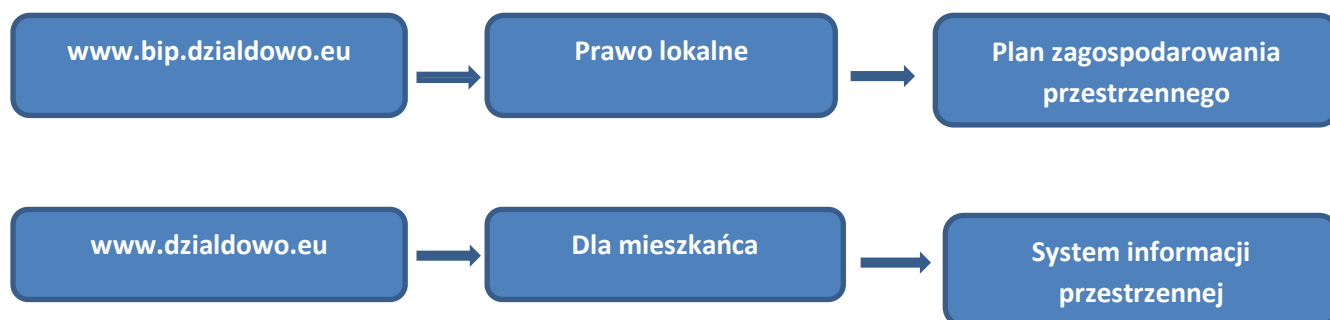
Opis procedur związanych z uzyskaniem map oraz wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznych Starostwa Powiatowego w Działdowie: www.dzialdowo.starostwo.gov.pl.



1.4 Ustalenie czy na danym terenie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina Miasto Działdowo posiada plan zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenu.

Dalsze postępowanie w procesie inwestycyjnym jest uzależnione od istnienia przedmiotowego planu na terenie inwestycyjnym. Plan przestrzenny w wersji elektronicznej dostępny jest na:



Wypisy, wyrisy oraz wgląd do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Działdowo można uzyskać w Wydziale Planowania Przestrzennego Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Działdowie.

1.5 Uwarunkowania środowiskowe

Inwestor planujący realizację danego przedsięwzięcia w pierwszej kolejności musi sprawdzić czy zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) wymaga ono przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Procedura oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzana jest:

- obligatoryjnie dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - § 2 w/w rozporządzenia,



Fot. archiwum Urzędu Miasta

- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w stosunku do których przeprowadza się ocenę oddziaływania na środowisko; ocena jest wynikiem badania indywidualnego lub wprowadzonych „progów obligatoryjnych” - § 3 w/w rozporządzenia.

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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), określa przed jakimi decyzjami jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z nią w/w decyzję wydaje się przed:

- decyzją o pozwoleniu na budowę, decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych,
- decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zgłoszeniem budowy lub dokonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na podstawie ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane.



Fot. archiwum Urzędu Miasta

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć:

- w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – raport o oddziaływaniu na środowisko, a w przypadku gdy wnioskodawca wystąpił o ustalenie zakresu raportu kartę informacyjną przedsięwzięcia,
- w przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – kartę informacyjną przedsięwzięcia,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującą obszar, na który będzie ono oddziaływać,
- wypis z ewidencji gruntów obejmujących przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obszar, na który będzie ono oddziaływać.

Karta informacyjna przedsięwzięcia (KIP) winna zawierać następujące elementy:

- rodzaj, skalę, usytuowanie przedsięwzięcia,
- powierzchnię zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystania i pokrycia nieruchomości szatą roślinną,
- rodzaj technologii,
- ewentualne warianty przedsięwzięcia,
- przewidywaną ilość wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii,
- rozwiązania chroniące środowisko,
- rodzaje i przewidywane ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii przy zastosowaniach chroniących środowisko,
- możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko,
- obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.), znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia.

W postępowaniu screeningowym obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia właściwy organ do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

- w przypadku stwierdzenia potrzeby oceny oddziaływania na środowisko inwestor przedkłada raport oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, biorąc pod uwagę wyniki uzgodnień dokonanych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska, organ inspekcji sanitarnej, ustalenia zawarte w raporcie oraz uwagi i wnioski złożone w trakcie udziału społeczeństwa.

Raport OOŚ powinien zawierać następujące elementy:

- opis planowanego przedsięwzięcia, jego charakterystykę oraz warunki użytkowania terenu w trakcie budowy i eksploatacji lub użytkowania, cechy procesów produkcyjnych, a także przewidywane rodzaje i ilości zanieczyszczeń,

- opis elementów przyrodniczych objętych zakresem oddziaływania, w tym elementów środowiska objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

- opis zabytków objętych ochroną, istniejących w sąsiedztwie przedsięwzięcia lub obszarze jego oddziaływania,

Opis analizowanych wariantów, w tym wariantu proponowanego przez wnioskodawcę i jego racjonalnej alternatywy, a także wariantu najkorzystniejszego dla środowiska, wraz z uzasadnieniem ich wyboru,

- opis przewidywanych skutków dla środowiska w przypadku niepodejmowania przedsięwzięcia,

- opis oddziaływania na środowisko analizowanych wariantów z uwzględnieniem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i transgranicznego oddziaływania na środowisko,

- uzasadnienie proponowanego przez wnioskodawcę wariantu ze wskazaniem jego oddziaływania na środowisko (jego elementy oraz dobra materialne, zabytki i krajobraz kulturowy, a także powiązania między nimi),

- opis zastosowanych metod prognozowania oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko wraz z ich opisem uwzględniającym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio-, długoterminowe, stałe i chwilowe, wynikające

z istnienia przedsięwzięcia, wykorzystywania zasobów środowiska i emisji,

- opis przewidywanych działań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania na środowisko, w tym również na obszary Natura 2000,
 - założenia do ratowniczych badań zabytków i programu zabezpieczenia zabytków oraz ochrony krajobrazu kulturowego, a także analizę i ocenę możliwych zagrożeń oraz szkód dla zabytków objętych ochroną prawną – jedynie w przypadku dróg publicznych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko,
 - porównanie proponowanej technologii z najlepszymi dostępnymi technikami BAT, jeżeli przedsięwzięcie jest związane z użyciem instalacji wymagającej pozwolenia zintegrowanego,
 - wskazanie, czy dla planowanego przedsięwzięcia konieczne jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania , wraz z określeniem granic ewentualnego obszaru, ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań technicznych dotyczących obiektów budowlanych oraz sposobów korzystania z nich – wymóg ten nie dotyczy budowy dróg krajowych,
 - analizę potencjalnych konfliktów społecznych,
 - przedstawienie propozycji monitoringu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko w trakcie jego realizacji i funkcjonowania, w tym również na obszary Natura 2000,
 - wskazanie trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.
- W zależności od rodzaju przedsięwzięcia organami odpowiedzialnymi za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach są:



Fot. archiwum Urzędu Miasta

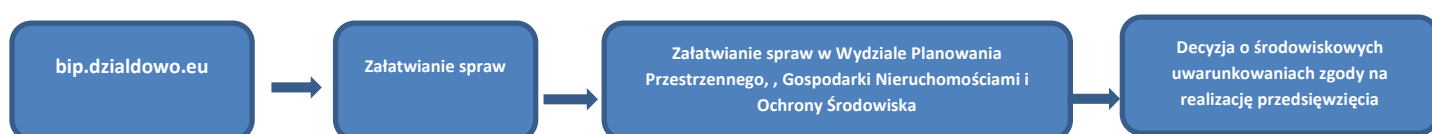
1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

- a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: drogi, linie kolejowe, napowietrzne linie, elektroenergetyczne, instalacje do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych, substancji chemicznych lub gazów, sztuczne zbiorniki wodne, obiekty jądrowe, składowiska odpadów promieniotwórczych,
- b) przedsięwzięcia realizowane na terenach zamkniętych,
- c) przedsięwzięcia realizowane na obszarach morskich,
- d) zmiana lasu, niestanowiącego własności Skarbu Państwa, na użytek rolny,
- e) przedsięwzięcia polegające na realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- f) inwestycje w zakresie terminalu,
- g) inwestycje związane z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi,
- h) przedsięwzięcia polegające na zmianie lub rozbudowie przedsięwzięć wymienionych w lit. a–g,
- i) przedsięwzięcia polegające na realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r.,
- j) przedsięwzięcia polegające na realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych;

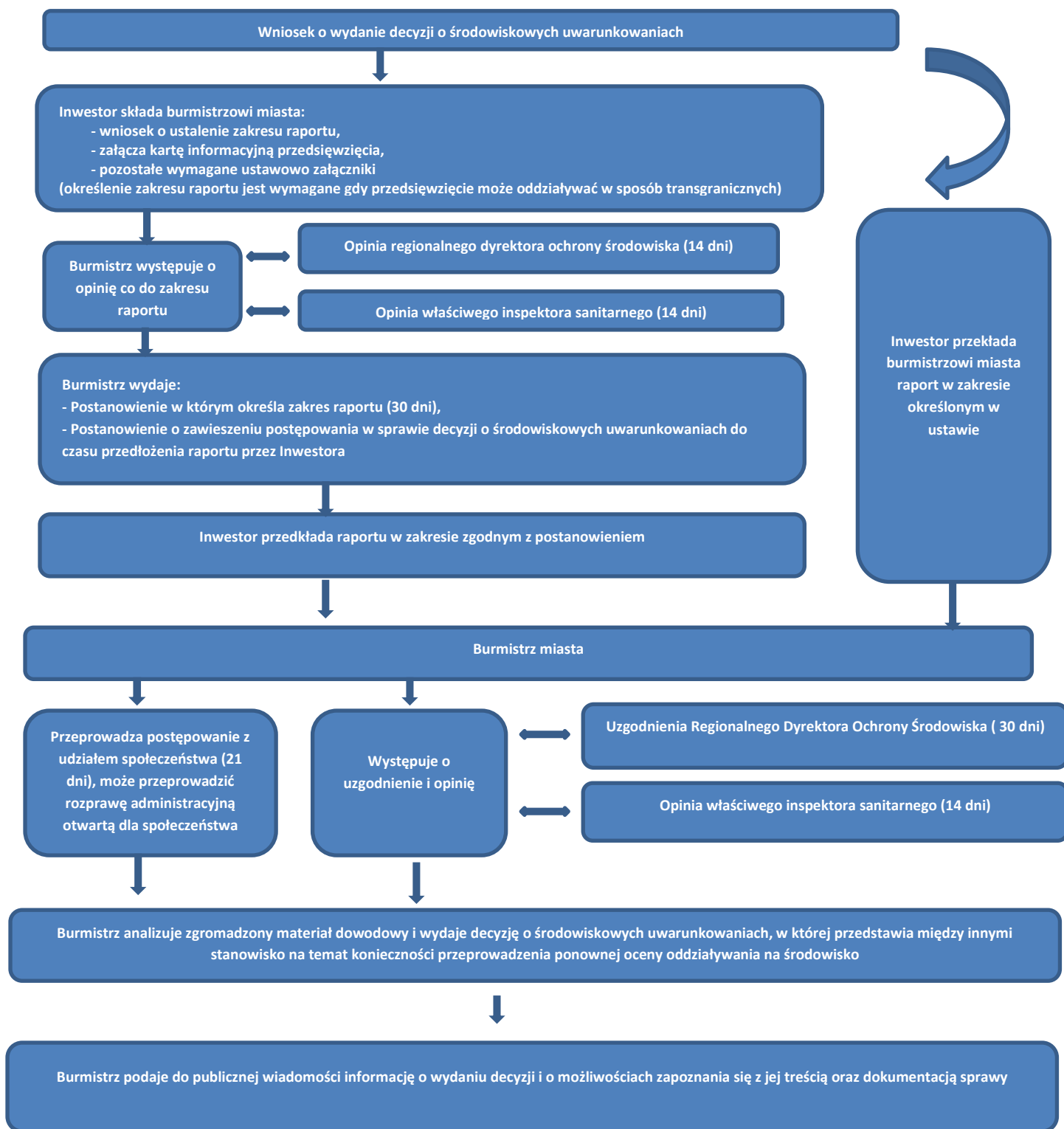
2. Burmistrz Miasta

W przypadku pozostałych przedsięwzięć.

Dokumentacja związana z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znajduje się na:



Ścieżka postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko



Ścieżka postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko





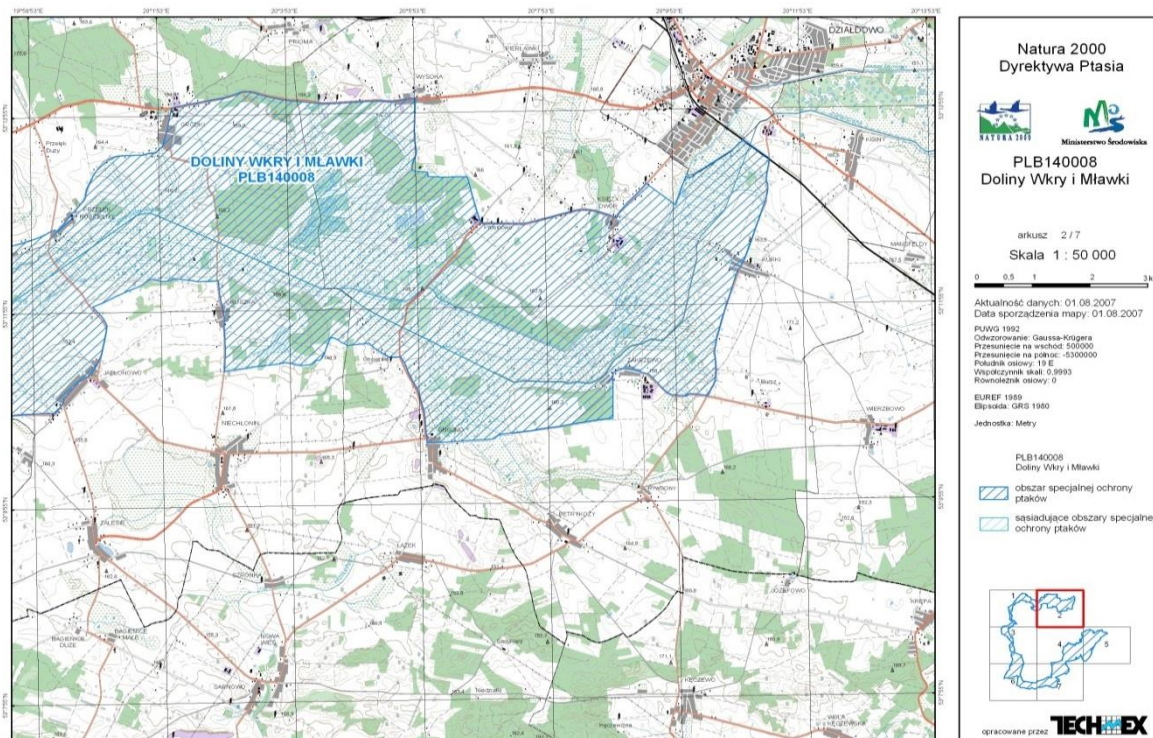
Program Natura 2000 jest najbardziej ambitną inicjatywą, jaką kiedykolwiek podjęto w celu zachowania bogatego dziedzictwa naturalnego Europy. Program umożliwia współdziałanie wszystkich 27 państw UE w zakresie ochrony najbardziej cennych gatunków i siedlisk na całym ich obszarze występowania w Europie, niezależnie od granic państwowych. Głównym celem programu jest stworzenie ekologicznej sieci obszarów znanej pod nazwą „sieć Natura 2000”. Łącznie obszary te są największym systemem obszarów chronionych na świecie.

Ponieważ obszary Natura 2000 stanowią integralną część naszych krajobrazów kulturowych, ważne jest, aby w dalszym ciągu stosować tradycyjne metody gospodarowania uwzględniające zagrożone gatunki i siedliska. Celem nie jest eliminacja gospodarki, ale stworzenie warunków, które *umożliwią koegzystencję działań gospodarczych i zachowanie bioróżnorodności w Europie.*

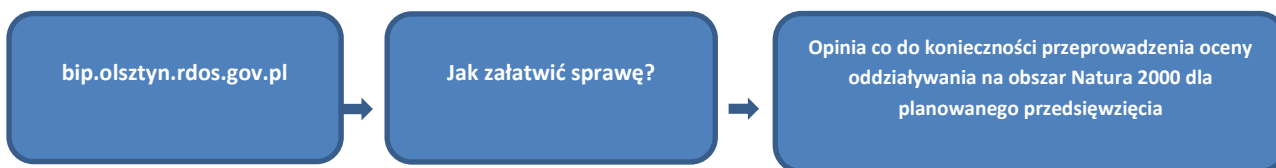
W okolicy miasta Działdowa znajduje się 1 obszar należących do sieci Natura 2000. Jest to ustanowiony obszar PLB 140008 „Dolina Wkry i Mławki”, którego najbliższa granica znajduje się ok. 1 km od granicy miasta w kierunku południowym. W stosunku do innych obszarów chronionych o znaczeniu krajowym usytuowanie miasta przedstawia się w następujący sposób:

- Najbliższy park narodowy – Kampinoski Park Narodowy - odległy o ok. 85 km w kierunku południowym.
- Najbliższy rezerwat przyrody - Rezerwat przyrody „Bagno Koziana”. Jest to rezerwat utworzony w 1991 r. Nazwa pochodzi od bagna na którym rezerwat jest położony. Powierzchnia 54,85 ha. "Bagno Koziana" to kompleks torfowisk i bagien, miejsce lęgowe ptaków wodno-błotnych. Najmniejsza odległość rezerwatu „Bagno Koziana” od terenu miasta wynosi około 25 km.
- Najbliższy park krajobrazowy - Welski Park Krajobrazowy - jego najbliższa granica znajduje się w odległości ok. 12 km od miasta, w kierunku północno-zachodnim.
- Najbliższy obszar chronionego krajobrazu - OChK nr 42 Dolin Rzek Nidy i Szkotówki - obejmujący w rejonie przedsięwzięcia rzekę Szkotówkę. Najbliższa odległość miasta

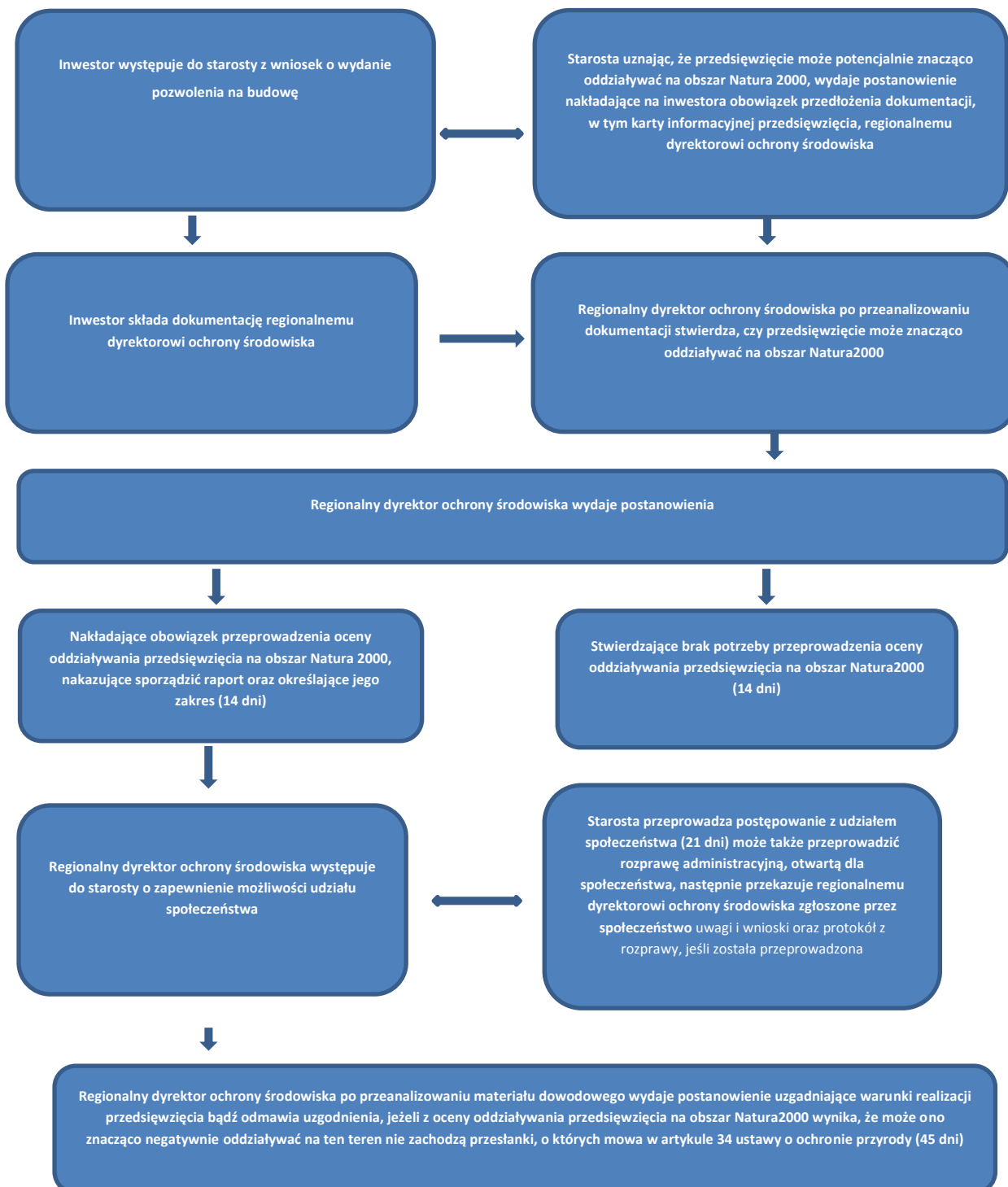
od granicy tegoż OChK wynosi 3 km w kierunku wschodnim.



Tereny objęte niniejszym opracowaniem nie są zlokalizowane na terenie obszarów Natura 2000, ani w ich najbliższym sąsiedztwie. Usytuowanie ich nie powinno stanowić przeszkody w uzyskaniu zgody na realizację inwestycji na ww. terenie. Ocena oddziaływania na obszar Natura 2000 przeprowadzana jest dla każdego z planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar/obszary Natura 2000. Postępowanie w sprawie oceny odbywa się w takich przypadkach każdorazowo przed wydaniem decyzji administracyjnych zezwalających na realizację przedsięwzięcia (m.in. decyzji inwestycyjnych, koncesji geologicznych, pozwoleń wodno-prawnych, zezwoleń na usuwanie drzew i krzewów). Oceny najczęściej będą przeprowadzane dla planowanych przedsięwzięć na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę. Szczegółowy przebieg postępowania w sprawie oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 planowanego przedsięwzięcia na etapie pozwolenia na budowę przedstawiono na schemacie. Dokumentacja związana z uzyskaniem opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 dostępna jest na stronie internetowej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie:



Ścieżka postępowania o wydanie pozwolenia na budowę w przypadku inwestycji mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000





Starosta wydaje pozwolenie na budowę, uwzględniając warunki realizacji przedsięwzięcia określone w uzgodnieniu RDOŚ, bądź w przypadku odmowy uzgodnienia nie udziela zgody na realizację przedsięwzięcia. W przypadku przeprowadzenia oceny starosta podaje informację o wydaniu decyzji i możliwości zapoznania się z jej treścią do wiadomości publicznej

1.6 Uzgadnianie Dokumentacji Projektowej (ZUDP) o bezkolizyjnym położeniu projektowanych sieci uzbrojenia terenu

Wymagane dokumenty:

- wniosek,
- 3 egzemplarze projektu usytuowania sieci uzbrojenia terenu (oryginał + kopie),
- warunki techniczne podłączenia obiektu do istniejących sieci uzbrojenia terenu uzyskane od jednostek zarządzających sieciami,
- orientacja w skali 1 : 500,
- dla wszystkich sieci uzbrojenia terenu oraz przyłączy znajdujących się na terenach dróg uzgodnienie z zarządcą drogi,
- dla wszystkich sieci uzbrojenia terenu oraz przyłączy do działek niezabudowanych:
 - a) decyzje o warunkach zabudowy + załącznik graficzny lub decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przypadku, gdy nie obowiązują miejscowe szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta),
 - b) wypis i wyrys z miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

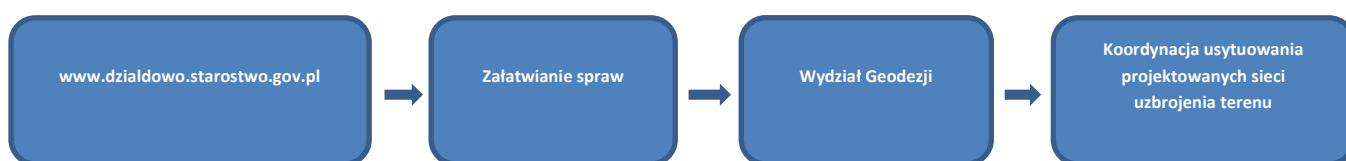
Przedłożony do uzgodnienia projekt podlega ocenie w zakresie:

- zgodności z wnioskiem o uzgodnienie,
- prawidłowości mapy wykorzystanej do projektowania w zakresie: obszaru, skali, treści, aktualności i czytelności oraz klauzul przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- czytelności graficznej projektowanych elementów.

Nowoprojektowane elementy ujawniane są w treści mapy zasadniczej, wystawiany jest

rachunek i podpisana zostaje opinia oraz mapy z projektowanymi sieciami uzbrojenia terenu. Uzgodnienie zachowuje ważność przez okres 3 lat od dnia wydania opinii. Uzgodnienie traci ważność w przypadku, gdy inwestor albo organy administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego powiadomią zespół o utracie ważności, zmianie lub uchyleniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz pozwoleniu na budowę.

Informacje na temat powyższej procedury:



1.7 Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego

Podstawę prawną uzyskania pozwolenia wodnoprawnego stanowią przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 145).

Pozwolenie wodnoprawne wydaje się na wniosek.

Do wniosku dołącza się:

- operat wodnoprawny, zwany dalej „operatem” (sporządzony zgodnie z art. 132 ustawy Prawo wodne),
- decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli jest ona wymagana – w przypadku wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego,
- opis prowadzenia zamierzonej działalności sporządzony w języku nietechnicznym.

Pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych może być wydane na podstawie projektu tych urządzeń, jeżeli projekt ten odpowiada wymaganiom operatu (art. 132).

Dołącza się wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych oraz na odwodnienie zakładu górniczego lub obiektu budowlanego dołącza się dokumentację

hydrogeologiczną, o ile jej sporządzenie wynika z przepisów odrębnych.

Do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie do urządzeń kanalizacyjnych ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 45a ust.1 cyt. ustawy Prawo wodne, oprócz operatu wodnoprawnego i opisu prowadzenia zamierzonej działalności sporządzonego w języku technicznym, dołącza się zgodę właściciela tych urządzeń.

Pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych wygasa w przypadku (art. 135 pkt 3 cyt. ustawy Prawo wodne), gdy inwestor nie rozpoczął wykonywania urządzeń wodnych w terminie 3 lat od dnia, w którym pozwolenie wodnoprawne na wykonanie tych urządzeń stało się ostateczne.

Pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na:

1) szczególne korzystanie z wód:

- a) pobór oraz odprowadzanie wód powierzchniowych lub podziemnych,
- b) wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi,
- c) piętrzenie oraz retencjonowanie śródlądowych wód powierzchniowych,
- d) korzystanie z wód do celów energetycznych,
- e) wydobywanie z wód kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, a także wycinanie roślin z wód lub brzegu,
- f) rybackie korzystanie ze śródlądowych wód powierzchniowych.

2) regulację wód oraz zmianę ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mającą wpływ na warunki przepływu wody;

3) wykonanie urządzeń wodnych, a w szczególności:

- a) budowle: piętrzące, upustowe, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy,
- b) zbiorniki, obiekty zbiorników i stopni wodnych,
- c) stawy rybne oraz stawy przeznaczone do oczyszczania ścieków, rekreacji lub innych celów,
- d) obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz podziemnych,
- e) obiekty energetyki wodnej,
- f) wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód lub urządzeń

wodnych oraz wyloty urządzeń służące do wprowadzania wody do wód lub urządzeń wodnych

g) mury oporowe, bulwary, nabrzeża, pomosty, przystanie, kąpieliska.

4) rolnicze wykorzystanie ścieków, w zakresie nieobjętym zwykłym korzystaniem z wód;

5) długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej;

6) piętrzenie wody podziemnej;

7) gromadzenie ścieków oraz odpadów w obrębie obszarów górniczych utworzonych dla wód leczniczych;

8) odwodnienie obiektów lub wykopów budowlanych;

9) wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych, będących własnością innych podmiotów, ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 45a ust. 1.

Przepisy ustawy dotyczące:

1) urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do:

a) urządzeń melioracji wodnych niezaliczonych do urządzeń wodnych,

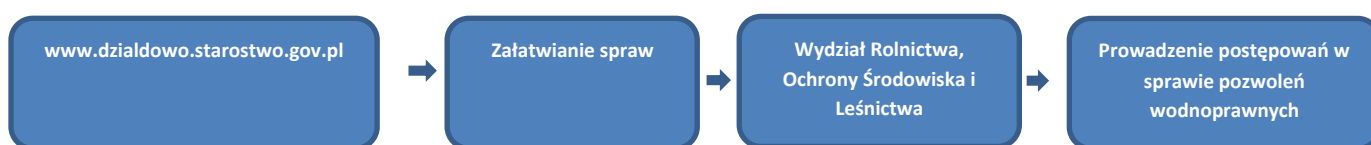
b) prowadzonych przez wody powierzchniowe obiektów mostowych, rurociągów, linii energetycznych, linii telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń,

c) obiektów budowlanych oraz robót wykonywanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

d) robót w wodach oraz innych robót, które mogą być przyczyną zmiany naturalnych przepływów wód, stanu wód stojących i wód podziemnych.

2) wykonania urządzeń wodnych – stosuje się odpowiednio do budowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

Szczegółowe informacje związane z wydaniem pozwoleń wodnoprawnych znajdują się na:



1.8 Uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów

Podstawę prawną uzyskania zezwolenia stanowią przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Wymagane dokumenty:

Wniosek o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów. Z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów występuje posiadacz nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest jej właścicielem, zobowiązany jest dołączyć do wniosku zgodę jej właściciela.

Wniosek o wydanie zezwolenia powinien zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę i siedzibę posiadacza lub właściciela nieruchomości albo właściciela urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy Kodeks cywilny,
- 2) tytuł prawny władania nieruchomością (wymóg ten nie dotyczy wniosku właściciela urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy kodeks cywilny),
- 3) nazwę gatunku drzewa lub krzewu,
- 4) obwód pnia drzewa mierzonego na wysokości 130 centymetrów,
- 5) przeznaczenie terenu, na którym rośnie drzewo lub krzew,
- 6) przyczynę i termin zamierzonego usunięcia drzewa lub krzewu,
- 7) wielkość powierzchni, z której zostaną usunięte krzewy,
- 8) rysunek lub mapę określającą usytuowanie drzewa lub krzewu w stosunku do granic nieruchomości i obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej nieruchomości.

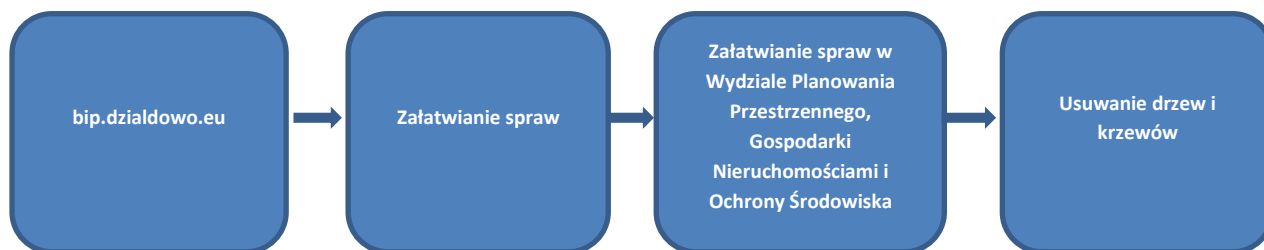
Zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów jest zwolnione z opłaty skarbowej.

Posiadacz nieruchomości ponosi opłaty za usunięcie drzew lub krzewów ustalane w wydawanych zezwoleniach.

Nie pobiera się opłat za usunięcie drzew i krzewów w przypadkach określonych w art.86 ust.1 i 2 ustawy o ochronie przyrody.

Zezwolenie w formie decyzji administracyjnej wydaje się w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku (w sprawach skomplikowanych termin może zostać wydłużony). Przed jej wydaniem pracownik Urzędu wraz z posiadaczem nieruchomości dokona wizji lokalnej.

Szczegółowe informacje dotyczące zezwoleń na usunięcie drzew i krzewów dostępna są na :



1.9 Uzyskanie pozwolenia na budowę

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- złożył wniosek w tej sprawie w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy zapoznać się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu stwierdzenia zgodności planowanej budowy z planem. Wymagane dokumenty: wniosek i załączniki:

a) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) oświadczenie według wzoru pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

c) 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, tj. min. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie



Fot. www.freedigitalphotos.net (digitalart)
Zdjęcie udostępnione w domenie publicznej, dostęp 24.03.2015 r.

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zezwolenie Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską, oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz warunkach przyłączenia obiektu do sieci oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane,

d) pełnomocnictwo (upoważnienie) udzielone osobie działającej w imieniu inwestora,

e) wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (w przypadku wnioskodawcy będącego osobą prawną).

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza:

- Zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ustawie 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.
- Zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
- Kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

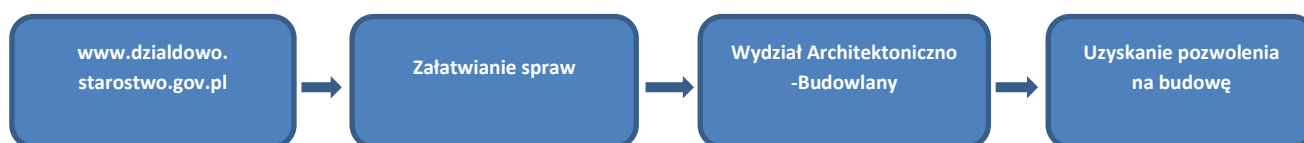


- Wykonanie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem.

W razie stwierdzenia naruszeń w w/w zakresie, organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego

odmowie udzielenia pozwolenia na budowę. Decyzja jest wydawana w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku oraz wymaganych załączników. W sprawach szczególnie skomplikowanych termin ten wynosi 2 miesiące. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Dokumentacja związana z uzyskaniem pozwolenia oraz opis procedury znajduje się na:



2. Włączenie terenów do Warmińsko – Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

2.1 Oferta WMSSE

Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna, położona w rejonie północno-wschodnim Polski, obejmuje swymi granicami obszar 1014,9 ha gruntów, w tym 364,8 ha pozostaje do dyspozycji inwestorów. Na obszar ten składa się 29 Podstref zlokalizowanych na terenie następujących miast i gmin: Barczewo, Bartoszyce, Biskupiec, Ciechanów, Dobre Miasto, Elbląg, Iława, Iłowo, Kętrzyn, Kurzętnik, Lidzbark Warmiński, Mława, Morąg, Mrągowo, Nidzica, Nowe Miasto Lubawskie, Olecko, Olsztyn, Olsztynek, Orzysz, Ostrołęka, Ostróda, Pasłęk, Pisz, Piecki, Płońsk, Szczytno, Wielbark i Zakroczym. Rada Ministrów rozporządzeniem z dnia 17 marca 2015 roku przyjęła rozszerzenie terenów Warmińsko – Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Olsztynie. W granice WMSSE zostały włączone tereny w województwie warmińsko – mazurskim (Elbląg, Morąg, Nowe Miasto

Lubawskie, Olsztynek) oraz województwie mazowieckim - Pomiechówek. W wyniku powyższych zmian powierzchnia WMSSE S.A. zwiększy się o 42,5 ha i będzie obejmowała w sumie 1 057 ha.

Z oferty Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej może skorzystać każdy, kto na jej terenie:

- zainwestuje, w ramach nowej inwestycji, co najmniej 100 000 euro,
- utworzy nowe miejsca pracy,
- uzyska Zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zakres działalności gospodarczej, na który nie jest wydawane Zezwolenie określa §2. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW z dnia 10 grudnia 2008 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej przedsiębiorcom działającym na podstawie zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenach specjalnych stref ekonomicznych.

W/w inwestycja musi być przeprowadzona na terenie objętym granicami W-M SSE.

W trybie normalnym przedsiębiorca wybiera nieruchomość gruntową z pośród terenów już objętych strefą ekonomiczną. Jednakże, w przypadku projektów ważnych dla rozwoju gospodarczego regionu, granicami Strefy może być objęty teren wskazany przez inwestora. Niemniej każdy taki przypadek jest rozpatrywany indywidualnie.

Grunty objęte granicami W-M SSE przeznaczone są pod nową zabudowę. Tereny oferowane inwestorom są w znacznej mierze uzbrojone i dogodnie położone pod względem komunikacyjnym. W pobliżu większości Podstref funkcjonują kolejowe stacje przeładunkowe. Grunty nie cieszące się zainteresowaniem inwestorów są systematycznie wyłączane z granic W-M SSE a w ich miejsce włączane są tereny spełniające oczekiwania przedsiębiorców.

Przedsiębiorcy działający na terenie W-M SSE w ramach Zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej mają prawo do korzystania z pomocy publicznej w postaci zwolnienia z podatku

dochodowego. W myśl obowiązujących przepisów województwo warmińsko-mazurskie należy do obszaru, na którym przedsiębiorca może otrzymać najwyższą, w skali kraju pomoc publiczną.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 października 1994r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 42, poz. 274 z późn. zm.), strefa może być ustanowiona na gruntach stanowiących własność zarządzającego strefą, Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, związku komunalnego lub będących w użytkowaniu wieczystym zarządzającego strefą. Strefa może być ustanowiona także, jeżeli nabycie przez zarządzającego lub jednostkę samorządu terytorialnego prawa do gruntów Skarbu Państwa, wynika z umowy zobowiązującej, która przewiduje ustanowienie strefy jako jedyny warunek nabycia.

Część strefy może obejmować grunty stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste podmiotów innych niż wyżej wymienionych, za ich zgodą, w przypadku gdy:

- 1) w ramach inwestycji prowadzonej na terenie strefy zostanie utworzona określona liczba nowych miejsc pracy lub zostaną poniesione nakłady inwestycyjne o określonej wartości lub;
- 2) w wyniku inwestycji będzie prowadzona działalność polegająca na uruchomieniu wytwarzania nowych lub znacząco ulepszonych towarów, procesów lub usług, lub
- 3) inwestycja będzie dotyczyła usług:
 - a) badawczo-rozwojowych,
 - b) informatycznych,
 - c) rachunkowości i kontroli ksiąg,
 - d) w zakresie księgowości, z wyłączeniem deklaracji podatkowych,
 - e) centrów telefonicznych lub
- 4) realizacja rozpoczętej inwestycji będzie wymagała zwiększenia terenu strefy o nie więcej niż 2 ha.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2008r. w sprawie kryteriów, których spełnienie umożliwia objęcie niektórych gruntów specjalną strefą ekonomiczną (Dz.U. z 2008r. Nr 224, poz. 1477 z późn. zm.) w przypadku powiatu, w którym stopa bezrobocia przewyższa 160% średniej krajowej, lecz nie wyższa niż

200%, przedsiębiorca może starać się o włączenie swojego terenu do WMSSE, jeśli zobowiąże się do utworzenia co najmniej 150 nowych miejsc pracy lub poniesienia kosztów kwalifikowanych inwestycji w wysokości co najmniej 100 mln zł. Z dniem 1 listopada 2014r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z 7 października 2014r. zmieniające rozporządzenie w sprawie kryteriów, których spełnienie umożliwia objęcie niektórych gruntów specjalną strefą ekonomiczną (Dz. U. poz. 1444). Celem nowelizacji jest realizacja postanowień dokumentu „Propozycja działań zwiększających atrakcyjność specjalnych stref ekonomicznych dla inwestorów” przyjętego przez Radę Ministrów na posiedzeniu w dniu 4 grudnia 2013r. Wprowadzone nowelizacją zmiany obejmują obniżenie, **w okresie od dnia 1 listopada 2014r. do dnia 31 grudnia 2016r.**, kryterium stopy bezrobocia, którego spełnienie umożliwia objęcie gruntów specjalną strefą ekonomiczną, w tym zmniejszenia wymogów co do utworzenia nowych miejsc pracy. W województwie warmińsko – mazurskim szczegółowe warunki dotyczące wielkości zatrudnienia i kosztów kwalifikowanych inwestycji obniża się o 30%.

Na koniec roku 2013 stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 13,4%, a w powiecie działdowskim 26,4%, czyli przewyższyła 160% średniej krajowej. Z uwagi na obniżenie warunków o 30%, zobowiązania przedstawiają się następująco:

- **utworzenie co najmniej 73,5 miejsc pracy (wskaźnik obniżony z poziomu 105 miejsc pracy),** lub
- **poniesienie kosztów kwalifikowanych inwestycji w wysokości co najmniej 49 mln zł.**

2.2 Ulgi i preferencje

Przedsiębiorcy, którzy działają na terenie W-M SSE, w ramach Zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej mają prawo do korzystania z pomocy publicznej w postaci zwolnienia dochodu z podatku dochodowego. Zwolnienie to przysługuje z dwóch tytułów - z tytułu nowej inwestycji i z tytułu tworzenia nowych miejsc pracy. Przedsiębiorca ma pełną swobodę w wyborze tytułu, z którego chce korzystać.

Przy korzystaniu z pomocy publicznej z tytułu nowej inwestycji podstawą naliczenia maksymalnej wysokości pomocy jest suma kwalifikowanych wydatków inwestycyjnych.

Definicję wydatków kwalifikowanych zawiera § 6 ROZPORZADZENIA RADY MINISTRÓW z dnia 10 grudnia 2008 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej przedsiębiorcom działającym na podstawie zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenach specjalnych stref ekonomicznych.

Warunkiem udzielenia pomocy z tytułu nowej inwestycji jest udział środków własnych przedsiębiorcy w wysokości co najmniej 25 % całkowitych kosztów inwestycji. Minimalna wysokość inwestycji musi wynosić 100 tys. €.



Fot. 1 www.freedigitalphotos.net (worradmu) Zdjęcie udostępnione w domenie publicznej, dostęp 24.03.2015 r.

Przy korzystaniu z pomocy publicznej z tytułu

tworzenia nowych miejsc pracy podstawą naliczenia maksymalnej wysokości pomocy są dwuletnie koszty pracy nowo zatrudnionych pracowników.

Dla województwa warmińsko-mazurskiego maksymalną wysokość pomocy przepisy ustalają na poziomie 50% kwalifikowanych kosztów nowej inwestycji lub 50% dwuletnich kosztów pracy nowozatrudnionych pracowników. Dla średnich przedsiębiorców przepisy podwyższają maksymalną wysokość pomocy o 10% a dla małych o 20% (z wyłączeniem prowadzących działalność w sektorze transportu).

Przykłady obliczenia maksymalnej kwoty pomocy na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.

Pomoc z tytułu nowej inwestycji.

Zakup gruntu 1 ha		200 000 zł
Budynki i budowle		2 500 000 zł
Wypożyczenie		3 300 000 zł
Całkowity koszt inwestycji		6 000 000 zł
Wielkość przedsiębiorcy	Procent zwolnienia	Maksymalna kwota pomocy do wykorzystania
Mały	70%	4 200 000 zł
Średni	60%	3 600 000 zł
Duży	50%	3 000 000 zł

Pomoc z tytułu tworzenia nowych miejsc pracy.

Liczba zatrudnionych		100
Średni miesięczny koszt pracy jednej osoby		2 000 zł
Całkowity koszt pracy w okresie 2 lat (100 x 2000 x 24)		4 800 000 zł
Wielkość przedsiębiorcy	Procent zwolnienia	Maksymalna kwota pomocy do wykorzystania
Mały	70%	3 360 000 zł
Sredni	60%	2 880 000 zł
Duży	50%	2 400 000 zł

Przykład korzystania z pomocy.

Założmy, że:

1. Maksymalna kwota pomocy dla przedsiębiorcy to 4 200 000 zł.
2. Przedsiębiorca osiągnął dochody, od których powinien zapłacić 300 000 zł podatku dochodowego.
3. Przedsiębiorca prowadzi działalność na terenie W-M SSE i posiada ważne Zezwolenie.

W takim przypadku przedsiębiorca nie płaci podatku dochodowego a jego maksymalna kwota pomocy do wykorzystania zmniejsza się o niezapłacony podatek. W wyniku tej operacji, omawianemu przedsiębiorcy pozostanie do wykorzystania kwota pomocy w wysokości 3 900 000 zł.

W ten sposób przedsiębiorca może postępować aż do wykorzystania całej maksymalnej kwoty pomocy, jednak nie dłużej niż do 31.12.2026 r.

Definicja średniego i małego przedsiębiorcy.

Średnie przedsiębiorstwo to przedsiębiorstwo, które zatrudnia mniej niż 250 pracowników i którego roczny obrót nie przekracza 50 mln euro a/lub całkowity bilans roczny nie przekracza 43 mln euro. Małe przedsiębiorstwo to przedsiębiorstwo, które zatrudnia mniej niż 50 pracowników i którego roczny obrót i/lub całkowity bilans roczny nie przekracza 10 mln euro.

2.3 Włączenie terenów do WMSSE przez samorząd

Każdy samorząd, który na swoim terenie posiada atrakcyjne inwestycyjnie grunty, może wystąpić z inicjatywą objęcia ich granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W tym celu, odpowiedni organ samorządowy (prezydent miasta, burmistrz, wójt) powinien skierować odpowiedni wniosek do Zarządu Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. Do wniosku należy dołączyć odpowiednie dokumenty i informacje dotyczące gruntów i planowanych na nich inwestycji. Specjalną strefą ekonomiczną ustanawia, zmienia jej granice lub ją znosi Rada Ministrów w drodze rozporządzenia.



Autor: Zbigniew Chojęta

Fot. archiwum Urzędu Miasta

Zawartość wniosku samorządu

Wniosek o objęcie terenów granicami W-M SSE, składany przez odpowiedni organ samorządu powinien zawierać następujące informacje:

1. Określenie terenów włączanych (podać numery działek i powierzchnię).
2. Stopień uzbrojenia terenów włączanych (w przypadku braku uzbrojenia informację o przewidywanym terminie doprowadzenia brakujących elementów infrastruktury do granic nieruchomości).
3. Przeznaczenie proponowanych do objęcia granicami Strefy terenów według aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego (wraz z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
4. Przewidywane skutki wnioskowanych zmian granic Strefy ze **wskazaniem przedsiębiorców zainteresowanych inwestycją** na terenie wnioskowanym do objęcia granicami Strefy **(na podstawie załączonych listów intencyjnych)**.

Informacje dotyczące struktury własnościowej terenów włączanych (aktualne wypisy z rejestru gruntów dotyczące terenów wnioskowanych do objęcia granicami Strefy).

Organ samorządowy, składający wniosek o objęcie terenów granicami W-M SSE powinien do wniosku dołączyć następujące informacje i dokumenty:

1. Uchwałę Rady Gminy (Rady Miasta) w sprawie wyrażenia zgody na objęcie wnioskowanych terenów granicami W-M SSE.
2. Mapę sytuacyjno-wysokościową (w skali zapewniającej pełną czytelność) terenów włączanych do strefy (z zaznaczoną istniejącą infrastrukturą techniczną).
3. Geodezyjny opis granic terenów włączanych do Strefy (mapa ewidencji gruntów i budynków z numerami działek i numerami punktów granicznych w skali zapewniającej pełną czytelność mapy oraz opis słowny granic po zewnętrznym obrysie).
4. Krótki opis terenów proponowanych do włączenia: lokalizacja, sąsiedztwo, położenie względem układu komunikacyjnego, istniejące zabudowania, ukształtowanie powierzchni itp.
5. Informacje dotyczące ulg i zwolnień z opłat lokalnych stosowane na terenie gminy (kserokopie uchwał).
6. Informacja dotycząca przewidywanych skutków dla budżetu gminy (szacunkowo) z tytułu zagospodarowania terenów wnioskowanych do włączenia do strefy

(przewidywane przychody z tytułu podatków od nieruchomości, bez uwzględnienia ewentualnych zwolnień z opłat lokalnych).

2.4 Procedury uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności na terenie WMSSE – grunt w granicach strefy

Pierwszym kontaktem inwestora ze Strefa jest nawiązanie rozmów bezpośrednich. W tym momencie zainteresowanemu przedsiębiorcy przedstawiana jest oferta Strefy (ulgi, grunty, dodatkowe zachęty). Natomiast inwestor przedstawia swe zamierzenia i potrzeby (branże, wysokość planowanych wydatków, wielkość planowanego zatrudnienia, powierzchnie gruntów potrzebna do realizacji przedsięwzięcia, preferencje lokalizacyjne, zapotrzebowanie na media techniczne). W oparciu o otrzymane od przedsiębiorcy informacje Strefa przedstawia propozycje lokalizacji dla planowanego przedsięwzięcia. Następnie przedsiębiorca składa deklarację inwestora w postaci Listu Intencyjnego. Jest to oficjalne przedstawienie zamierzeń inwestycyjnych przedsiębiorcy i zarazem wyrażenie woli przystąpienia do zaawansowanych rozmów i procedur mających na celu wydanie dla inwestora Zezwolenia.

List Intencyjny powinien zawierać następujące dane:

- rodzaj branży i podstawowych wyrobów, które mają być wytwarzane na terenie WMSSE,
- wysokość planowanych nakładów inwestycyjnych,
- planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz rozpoczęcia działalności gospodarczej,
- planowana liczba utworzenia nowych stanowisk pracy,
- areał gruntu niezbędnego dla przedsięwzięcia gospodarczego,
- ilościowe i jakościowe zapotrzebowanie na media techniczne (w postaci załącznika do Listu Intencyjnego),
- ewentualne zagrożenia dla środowiska naturalnego wynikające z przedsięwzięcia.

Po otrzymaniu Listu intencyjnego Strefa zaprasza przedsiębiorcę na spotkanie, na którym inwestor akceptuje zaproponowaną lokalizację i uzgadniane są terminy dalszego postępowania. Po dokonaniu uzgodnień Strefa publikuje w prasie ogólnopolskiej zaproszenie do przetargu łącznego lub zaproszenie do rokowań. Zaproszenie do przetargu łącznego

publikowane jest gdy przedsiębiorca ubiega się o uzyskanie Zezwolenia i zakup nieruchomości gruntowej. Zaproszenie do rokowań publikowane jest gdy przedsiębiorca ubiega się tylko o wydanie Zezwolenia. Warunkiem przystąpienia do przetargu lub rokowań jest wykupienie Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu lub Specyfikacji Istotnych Warunków Rokowań. Następnie Inwestor składa ofertę zgodną z wykupioną specyfikacją. Oferta podlega ocenie przez Komisję ds. Przetargu lub Rokowań. Oferty, które w ocenie Komisji otrzymają wymaganą ilość punktów są kwalifikowane do dalszego postępowania. Następnie przewodniczący komisji ustala termin spotkania z oferentami, których oferty zostały zakwalifikowane w celu przeprowadzenia rokowań. Po otwarciu i dokonaniu oceny i kwalifikacji ofert Komisja ds. Przetargu lub Rokowań, przeprowadza rokowania z przedsiębiorcami, których oferty zostały zakwalifikowane do dalszego postępowania. Rokowania kończą się podpisaniem Protokołu uzgodnień lub Protokołu rozbieżności. Wyniki rokowań podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd W-MSSE S.A. Zezwolenie jest wydawane przez Zarząd W-MSSE S.A. niezwłocznie po zatwierdzeniu Protokołu uzgodnień. Wydane Zezwolenie ważne jest do końca okresu na jaki została powołana W-MSSE, czyli do 31 grudnia 2026r. Cała procedura, licząc od dnia publikacji w prasie Zaproszenia nie trwa zazwyczaj dłużej niż 2 miesiące.

2.5 Procedury uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności na terenie WMSSE – grunt poza granicami strefy.

Tak jak w poprzedniej procedurze, pierwszym kontaktem inwestora ze Strefą jest nawiązanie rozmów bezpośrednich. W tym momencie zainteresowanemu przedsiębiorcy przedstawiana jest oferta Strefy (ulgi, grunty, dodatkowe zachęty). Natomiast inwestor przedstawia swe zamierzenia i potrzeby (branże, wysokość planowanych wydatków, wielkość planowanego zatrudnienia, powierzchnie gruntów potrzebna do realizacji przedsięwzięcia, preferencje lokalizacyjne, zapotrzebowanie na media techniczne). W oparciu o otrzymane od przedsiębiorcy informacje Strefa przedstawia propozycje lokalizacji dla planowanego przedsięwzięcia. Inwestor wskazuje swoją propozycję lokalizacji inwestycji. Następnie przedsiębiorca składa deklarację inwestora w postaci Listu

Intencyjnego. Jest to oficjalne przedstawienie zamierzeń inwestycyjnych przedsiębiorcy i zarazem wyrażenie woli przystąpienia do zaawansowanych rozmów i procedur mających na celu wydanie dla inwestora Zezwolenia.

List Intencyjny powinien zawierać następujące dane:

- rodzaj branży i podstawowych wyrobów, które mają być wytwarzane na terenie WMSSE,
- wysokość planowanych nakładów inwestycyjnych,
- planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz rozpoczęcia działalności gospodarczej,
- planowana liczba utworzenia nowych stanowisk pracy,
- areał gruntu niezbędnego dla przedsięwzięcia gospodarczego,
- ilościowe i jakościowe zapotrzebowanie na media techniczne (w postaci załącznika do Listu Intencyjnego),
- ewentualne zagrożenia dla środowiska naturalnego wynikające z przedsięwzięcia.

Ponadto wraz z listem intencyjny składane zostają następujące dokumenty:

1) Wniosek (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) o objęcie danego terenu granicami W-M SSE. Wniosek powinien zawierać następujące informacje:

- określenie terenów włączanych (podać numery działek i powierzchnię),
- stopień uzbrojenia terenów włączanych (w przypadku braku uzbrojenia informację o przewidywanym terminie doprowadzenia brakujących elementów infrastruktury do granic nieruchomości),
- przeznaczenie proponowanych do objęcia granicami strefy terenów według aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego (wraz z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
- przewidywane skutki wnioskowanych zmian granic Strefy ze wskazaniem przedsiębiorców zainteresowanych inwestycją na terenie wnioskowanym do objęcia granicami strefy (na podstawie załączonych listów intencyjnych),

- informacje dotyczące struktury własnościowej terenów włączanych (aktualne wypisy z rejestru gruntów dotyczące terenów wnioskowanych do objęcia granicami strefy).
- 2) Uchwała Rady Gminy (Rady Miasta) w sprawie wyrażenia zgody na objęcie wnioskowanych terenów granicami W-M SSE.
- 4) Mapa sytuacyjno-wysokościowa (w skali zapewniającej pełną czytelność) terenów włączanych do Strefy (z zaznaczoną istniejącą infrastrukturą techniczną).
- 5) Geodezyjny opis granic terenów strefy (mapa ewidencji gruntów i budynków z numerami działek i numerami punktów granicznych w skali zapewniającej pełną czytelność mapy oraz opis słowny granic po zewnętrznym obrysie) po przeprowadzeniu zmiany granic. Dotyczy to korekty opisu granic terenu dotychczas objętego strefą oraz opisu granic terenu włączonego.

Kolejnym krokiem jest sporządzenie i złożenie do Rady Ministrów, przez W-MSSE S.A., wniosku o zmianę granic Strefy oraz Uchwalenie i opublikowanie przez Radę Ministrów rozporządzenia zmieniającego granice W-M SSE.

Po dokonaniu uzgodnień Strefa publikuje w prasie ogólnopolskiej zaproszenie do przetargu łącznego lub zaproszenie do rokowań. Zaproszenie do przetargu łącznego publikowane jest gdy przedsiębiorca ubiega się o uzyskanie Zezwolenia i zakup nieruchomości gruntowej. Zaproszenie do rokowań publikowane jest gdy przedsiębiorca ubiega się tylko o wydanie Zezwolenia. Warunkiem przystąpienia do przetargu lub rokowań jest wykupienie Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu lub Specyfikacji Istotnych Warunków Rokowań. Następnie Inwestor składa ofertę zgodną z wykupioną specyfikacją.

Oferta podlega ocenie przez Komisję ds. Przetargu lub Rokowań. Oferty, które w ocenie Komisji otrzymają wymaganą ilość punktów są kwalifikowane do dalszego postępowania. Następnie przewodniczący komisji ustala termin spotkania z oferentami, których oferty zostały zakwalifikowane w celu przeprowadzenia rokowań. Po otwarciu i dokonaniu oceny i kwalifikacji ofert Komisja ds. Przetargu lub Rokowań, przeprowadza rokowania z przedsiębiorcami, których oferty zostały zakwalifikowane do dalszego postępowania.

Rokowania kończą się podpisaniem Protokołu uzgodnień lub Protokołu rozbieżności. Wyniki rokowań podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd W-MSSE S.A. Zezwolenie jest wydawane przez Zarząd W-MSSE S.A. niezwłocznie po zatwierdzeniu Protokołu uzgodnień. Wydane Zezwolenie ważne jest do końca okresu na jaki została powołana W-MSSE, czyli do 31 grudnia 2026r. Cała procedura, licząc od dnia publikacji w prasie Zaproszenia nie trwa zazwyczaj dłużej niż 2 miesiące.

3. Zachęty inwestycyjne dostępne na obszarze miasta

Miasto Działdowo oferuje następujące zachęty inwestycyjne:

1. Stanowi centrum gospodarcze powiatu działdowskiego. O jego znaczeniu decyduje rozwój usług i przemysłu o niewielkiej uciążliwości. Do głównych branż gospodarki należą handel, budownictwo i szeroko rozumiane usługi. Ważnymi dziedzinami gospodarki działdowskiej są także produkcja, transport i turystyka. Na terenie miasta swoją działalność prowadzi znaczna liczba małych i średnich przedsiębiorstw, w tym z kapitałem zagranicznym
2. Posiada dostęp do rozbudowanej sieci drogowej i kolejowej.
3. Posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy.
4. Dysponuje dobrą lokalizacją terenów pod inwestycje – położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wojewódzkich i szlaku kolejowego.
5. Posiada wolne moce w mediach komunalnych – możliwość zwiększenia dostaw wody o 200%, gazu o 100%, energii elektrycznej o 50%, energii cieplnej o 20% oraz odbioru ścieków o 100%.
6. Ceny terenów inwestycyjną wahają się w granicach 60-70 zł/ m².
7. Ceny najmu powierzchni biurowych to koszt rzędu 20 zł/m².
8. Działdowo posiada ułatwienia dla inwestorów postaci: wsparcia doradczego i finansowego Działdowskiej Agencji Rozwoju S.A. (obsługa małych i średnich przedsiębiorstw, wsparcie Warmińsko-Mazurskiego Funduszu „Poręczenia Kredytowe” Sp. z o.o. w Działdowie).



Dla zainteresowanych inwestycjami w naszym mieście podmiotów, władze Działdowa przygotowują specjalny pakiet korzyści w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości w przypadku zainteresowania ulokowania przedsięwzięcia na terenach inwestycyjnych.



Źródło: www.publicdomainpictures.net (Petr Kratochvil). Zdjęcie udostępnione w domenie publicznej, dostęp 30.03.2015 r.

Spis treści:

Wstęp	str. 2
1. Uwarunkowania formalno – prawne	str. 3
1.1 Identyfikacja uwarunkowań formalno-prawnych związanych z realizacją przyszłych inwestycji	str. 3
1.2 Nabycie nieruchomości	str. 3
1.3 Informacje z ewidencji gruntów	str. 5
1.4 Ustalenie czy na danym terenie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	str. 5
1.5 Uwarunkowania środowiskowe	str. 6
1.6 Uzgadnianie Dokumentacji Projektowej (ZUDP) o bezkolizyjnym położeniu projektowanych sieci uzbrojenia terenu	str. 17
1.7 Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego	str. 18
1.8 Uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów	str. 21
1.9 Uzyskanie pozwolenia na budowę	str. 22
2. Włączenie terenów do Warmińsko – Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej	str. 24
2.1 Oferta WMSSE	str. 24
2.2 Ulgi i preferencje	str. 27
2.3 Włączenie terenów do WMSSE przez samorząd	str. 30
2.4 Procedury uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności na terenie WMSSE – grunt w granicach strefy	str. 32
2.5 Procedury uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności na terenie WMSSE – grunt poza granicami strefy	str. 33
3. Zachęty inwestycyjne dostępne na obszarze miasta.....	str. 36