

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego 12 września 2022 r. dotyczącego budowy kontenerowej stacji paliw w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego o powierzchni 434,18 ha – na terenie inwestycji stanowiącym część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 757 w Polanowie, gm. Wyrzysk, obręb Polanowo, o powierzchni 532 m², przy udziale stron postępowania: Łukasz Stokłosa, Anna Ksobiak-Meler, Tomasz Meler, Skarb Państwa reprezentowany przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kaczory i Starostę Piłskiego, Kinga Maj,

ustalam

dla Wnioskodawcy – DNP Sp. z o.o., Polanowo 27 A, 89-300 Wyrzysk, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 757 w Polanowie, gm. Wyrzysk, obręb Polanowo, polegająca na budowie kontenerowej stacji paliw w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego o powierzchni 434,18 ha – na terenie inwestycji stanowiącym część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 757 w Polanowie, gm. Wyrzysk, obręb Polanowo, o powierzchni 532 m².

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

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej w załączniku do niniejszej decyzji,
 - b) powierzchnia nowej zabudowy – do 7% powierzchni terenu inwestycji,
 - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 2 do 15 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy od 2 do 4 m npt.,
 - e) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 25°, z kalenicą na wysokości od 2 do 4 m npt.;
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) realizacja i użytkowanie inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem postanowień decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.19.2021 z 30 marca 2022 r.,
 - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji,
 - c) realizacja inwestycji bez zanieczyszczania wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 133 „Młotkowo”;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycja, jako znajdująca się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga, w przypadku realizacji robót ziemnych, zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - b) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz postanowień decyzji, o której mowa w pkt 2 lit. a,
 - c) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej, możliwe wykorzystanie istniejącego przyłącza do tej sieci;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 129320P, przez pozostałą część działki nr 757, działki nr 755 (we władaniu właściciela działki nr 757) i 745/1 (rów we władaniu Skarbu Państwa), albo przez działkę nr 766 (droga wewnętrzna we władaniu Gminy Wyrzysk),
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących posesję w granicach terenu inwestycji;

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zagospodarowanie terenu inwestycji nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających przez teren inwestycji lub w jego sąsiedztwie linii uzbrojenia technicznego i urządzeń drenażowych, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń robotami budowlanymi,
- b) realizacja obiektów budowlanych w zabudowie wsi – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – zachowanie szczególnych warunków budowy obiektów budowlanych, w tym względem obiektów już istniejących, albo uzyskanie stosownych odstępstw od tych warunków;

8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

12 września 2022 r. Wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie zaliczane, zgodnie z przepisami §3 ust. 1 pkt 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jednak do wniosku załączona została ostateczna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, wymieniona w sentencji decyzji.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Zagadnienia potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000 rozpatrzono w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ po uzupełnieniu wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzysko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania nie było konieczne przeprowadzenie analizy urbanistycznej, ponieważ zgodnie z przepisami art. 61 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do ustalania warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w danej gminie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana zabudowa ma służyć gospodarstwu o powierzchni ok. 434,18 ha, podczas gdy średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi ok. 14,3 ha. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzanej niniejszą decyzją formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej – w odniesieniu do złóż wód podziemnych – GZWP nr 133;
- Starostą Pileskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Inowrocławiu – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2, 5 i 6 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- teren inwestycji ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – gminnej nr 129320P;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji występują grunty rolne klasy IVb, nie występują grunty rolne klas I-III i grunty leśne, nie mniej teren pozostanie w użytkowaniu rolniczym, toteż nie nastąpi przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922) ustanowiono zakaz zabudowy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Na terenie działki o nr ewidencyjnym 757 w Polanowie, gm. Wyrzysk, obręb Polanowo, występują urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne), w związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt Inwestora w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. Uzgodnienia należy dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajdują się urządzenia melioracyjne.
3. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Burmistrza Wyrzyska do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
5. 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.
6. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.
7. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z zastrzeżeniem art. 51 ust. 2c i 2d oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Załącznik – wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca;
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) A/a.

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym