

ZP.6730.37.2023

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z zarządzeniem Nr OR.0050.51.2019 Burmistrza Wyrzyska z dnia 1 kwietnia 2019 roku w sprawie upoważnienia pracownika do wydawania decyzji administracyjnych, po rozpatrzeniu wniosku złożonego 12 lipca 2023 r. dotyczącego budowy budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową i infrastrukturą techniczną, w zabudowie produkcyjnej, na terenie inwestycji stanowiącej działki nr 690 i 689/2 w Polanowie, gm. Wyrzysk, obręb Polanowo, przy udziale stron postępowania: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kaczory, Piotr Smełsz, Justyna Smełsz,

ustalam

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

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 36316 m<sup>2</sup> obejmującego działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 690 i 689/2 w Polanowie, gm. Wyrzysk, obręb Polanowo, polegająca na budowie budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową i infrastrukturą techniczną, w zabudowie produkcyjnej.

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 – od 14% do 37% powierzchni terenu inwestycji,
- c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy (elewacji od strony frontu terenu inwestycji) od 50 m do 115 m, dla części budynku w liniach rozgraniczających inwestycji,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy (elewacji od strony frontu terenu inwestycji) od 16 do 22 m npt.,
- e) dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 1,70° do 10°, z kalenicą na wysokości od 16 do 22 m npt.;

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) realizacja i użytkowanie inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem postanowień decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.9.2021 z 26 maja 2023 r., ostateczną od 29 czerwca 2023 r.,
- b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35% powierzchni terenu inwestycji,
- c) realizacja inwestycji bez zanieczyszczania wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 133 „Młotkowo”,
- d) zachowanie gruntów leśnych (oznaczonych w załączniku do decyzji) w użytkowaniu leśnym (bez przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne);

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy;

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 działek, jak również odprowadzanie wód do zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe oraz do istniejącego zakładu – zgodnie z decyzją środowiskową znak OSGO.6220.9.2021,
- c) energia elektryczna – na zasadzie rozbudowy wewnętrznej sieci zakładu na terenach przyległych,
- d) woda – na zasadzie rozbudowy wewnętrznej sieci zakładu na terenach przyległych,
- e) ścieki – na zasadzie rozbudowy wewnętrznej sieci zakładu na terenach przyległych, możliwa realizacja odrębnego przyłącza, z zastrzeżeniem decyzji, o której mowa w pkt 2 lit. a,
- f) indywidualny system grzewczy, w tym na zasadzie rozbudowy wewnętrznej sieci zakładu na terenach przyległych;

6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 129320P,

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

b) zapewnienie miejsc postojowych na potrzeby zakładu w granicach zakładu lub terenów we władaniu Wnioskodawcy;

7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) zagospodarowanie działek 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 drenarskich, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń robotami budowlanymi,

b) realizacja obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – zachowanie szczególnych warunków budowy obiektów budowlanych względem obiektów już istniejących, drogi publicznej i lasu, 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 lipca 2023 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. 2 pkt 2 w zw. z ust. 1 pkt: 54 lit. b, pkt 93 i pkt 99 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jednak do wniosku załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. 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 – Skorzystko, 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. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do ustalania warunków zabudowy dla zabudowy produkcyjnej realizowanej na terenach przeznaczony na ten cel (produkcja rolna) w nieobowiązujących już planach ogólnych, nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej – w odniesieniu do złóż wód podziemnych – GZWP nr 133;
- Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne;
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile – jako organem ochrony gruntów leśnych – 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 5 i 6 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- działki mają zapewniony dojazd do drogi publicznej – gminnej nr 129320P;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji występują grunty rolne klas: IVa, IV i V, a także występują grunty leśne, teren lasu pozostanie w użytkowaniu leśnym, toteż nie nastąpi przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych nie wymaga zgody – 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 sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o

Opracował:

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

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. 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.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
4. 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.
5. 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.
6. 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).



z up. BURMISTRZA

Anetta Jędrzejko  
Kierownik Urzędu  
Zastępca Burmistrza

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

