

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 i 105 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.), w zw. z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 17 stycznia 2024 r. dotyczącego budowy urządzeń wodnych – wylotu wód opadowych lub roztopowych do naturalnego zagłębienia terenu – stawu retencyjnego – oraz odcinka sieci kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji o powierzchni 260 m² stanowiącym części działek nr 54/2 i 112/3 w Falmierowie, gm. Wyrzysk, obręb Falmierowo, przy udziale stron postępowania: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Kornelia Nowak, Magdalena Białakowska, Henryk Skrzypczyński, Henryka Skrzypczyńska, Aleksander Martin, Zbigniew Martin, Elżbieta Martin, Bogusław Durlatka, „Destylacje Polskie” Sp. z o.o.,

I. Ustaliam warunki zabudowy

dla Wnioskodawczyni – Destylarni Falmierowo Sp. z o.o. z s. w Obornikach, ul. Przemysłowa 9, 64-600 Oborniki, adres do korespondencji Falmierowo 3, 89-311 Falmierowo, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 260 m² obejmującego części działek nr 54/2 i 112/3 w Falmierowie, gm. Wyrzysk, obręb Falmierowo, polegająca na budowie urządzeń wodnych – wylotu wód opadowych lub roztopowych do naturalnego zagłębienia terenu – stawu retencyjnego – oraz odcinka sieci kanalizacji deszczowej, z wyłączeniem obszaru opisanego w cz. II. decyzji.

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 inwestycji bez realizacji nowej zabudowy kubaturowej (budynków),
- b) powierzchnia ulegająca przekształceniu – od 11% do 97% powierzchni terenu inwestycji,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 3,8% powierzchni terenu inwestycji,
- d) powierzchnia wylotu wód opadowych lub roztopowych – od 1,5 m² do 150 m²,
- e) średnica rury spustowej w wylocie i w kanale deszczowym – 200 mm,
- f) długość kanału deszczowego – od 10 do 100 m (w granicach terenu inwestycji);

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) realizacja i użytkowanie inwestycji kwalifikowanej jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z postanowieniami cz. III pkt 5-6 decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.24.2022 z 19 października 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) realizacja inwestycji bez zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych w złożu wód podziemnych – głównym zbiorniku wód podziemnych (GZWP) nr 133;

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 stanowiących teren inwestycji, niezależnie od faktu wyprowadzania wylotu wód opadowych lub roztopowych z terenu gorzelni na warunkach wynikających z treści ust. 1 niniejszej decyzji oraz postanowień decyzji wymienionej w ust. 2 pkt 2 lit. a;

6) warunki obsługi w zakresie komunikacji – obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 129318P, przez drogę wewnętrzną na działce nr 54/2;

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 i urządzeń wodnych – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych –

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

zachowanie szczególnych warunków budowy obiektów budowlanych i urządzeń wodnych, albo uzyskanie stosownych odstępstw od tych warunków;

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

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

II. Umarzam postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy

na rzecz Destylarni Falmierowo Sp. z o.o. z s. w Obornikach, ul. Przemysłowa 9, 64-600 Oborniki, adres do korespondencji Falmierowo 3, 89-311 Falmierowo, dla zmiany zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 260 m² obejmującego części działek nr 54/2 i 112/3 w Falmierowie, gm. Wyrzysk, obręb Falmierowo, polegającej na budowie urządzeń wodnych – wylotu wód opadowych lub roztopowych do naturalnego zagłębienia terenu – stawu retencyjnego – oraz odcinka sieci kanalizacji deszczowej – w zakresie dotyczącym części działek nr 54/2 i 112/3 oznaczonej ukośnym rastrem w załączniku do decyzji, jako bezprzedmiotowe wobec ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na tym terenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Falmierowo – uchwały nr XXXIX/359/2021 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2021 r. poz. 6866).

UZASADNIENIE

17 stycznia 2024 r. Wnioskodawczyni doręczyła swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem, z zastrzeżeniem obszaru opisanego w cz. II decyzji, 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 102 oraz § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), toteż na podstawie przepisów art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 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. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) do wniosku o wydanie niniejszej decyzji dołączono opisaną w sentencji decyzję środowiskową. W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie. Jedna ze stron, zarządzająca mieniem Skarbu Państwa na działce nr 54/2, pismem z 20 lutego 2024 r., doręczonym 26 lutego 2024 r., oświadczyła, że nie wyraża zgody na budowę ww. obiektów na terenie ww. działki. Oświadczenie to nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie, ponieważ decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu, wydana może zostać na rzecz każdego, kto zwróci się z takim wnioskiem, o ile spełnione zostaną wszelkie warunki do jej wydania zawarte w przepisach art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p., jak również jej wydanie nie jest obwarowane warunkiem uzyskania zgody władającego odpowiednimi nieruchomościami na realizację danej inwestycji. Zgoda taka, w ramach wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jest niezbędna dopiero przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę lub przed złożeniem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzyisko, 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. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do ustalania warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana zabudowa ma stanowić obiekt infrastruktury technicznej. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile – pod względem wymagań higieniczno-zdrowotnych;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – w odniesieniu do złóż wód podziemnych (GZWP);
- Starostą Pilskim – 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;
- Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. – w odniesieniu do planowanej linii kolejowej nr 400 stanowiącej element składowy Centralnego Portu Komunikacyjnego (szprychy komunikacyjnej nr 1).

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 6 i 16 oraz art. 60 ust. 1 ustawy

Opracował:

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

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

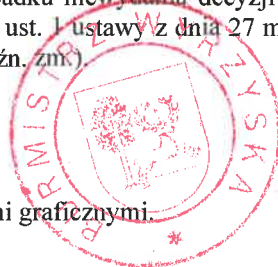
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedsięwzięcia;
- na części terenu inwestycji występują grunty rolne klasy IVa, nie występują grunty leśne, toteż nie nastąpi przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III i gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – planowana 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 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.

Na części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 54/2 i 112/3 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Falmierowo – uchwała nr XXXIX/359/2021 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2021 r. poz. 6866). W tym zakresie lokalizacja inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została już dokonana w ustaleniach § 30 pkt 7 tego planu, a więc postępowanie w tym zakresie jest bezprzedmiotowe.

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 112/3 obręb Falmierowo, gm. Wyrzysk, występuje urządzenie melioracji wodnych (rów), Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia. Istniejące urządzenie melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt Inwestora w sposób zapewniający prawidłowe jego funkcjonowanie. Uzgodnienia należy dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajduje się urządzenie melioracji wodnych.
W przypadku wykonania przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego urządzenia melioracji wodnych nakazuje uzyskanie zgody wodnoprawnej stosownie do zapisów ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478, ze zm.).
Po zakończeniu robót związanych z przebudową, rozbudową, czy nadbudową urządzenia melioracji wodnych nakazuje przekazać do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu dokumentację powykonawczą.
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 - 2e 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

g

Załączniki – 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