

ZPiPF.6730.16.2023

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 775) art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U.2023 poz. 977)

po rozpatrzeniu wniosku i _____, zamieszkałego w _____, w imieniu którego występuje pełnomocnik Pani _____ z dnia 07.07.2023 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "posadowienie instalacji zbiornikowo-gazowej na gaz propan z sześcioma naziemnymi zbiornikami wraz z parownikiem wodnym i przyłączem do suszarni ziarna w istniejącym gospodarstwie rolnym na działkach nr 153/1 i 153/2 w miejscowości Arciszewo, gm. Boniewo"

u s t a l a m

DLA

WARUNKI ZABUDOWY

„POSADOWIENIE INSTALACJI ZBIORNIKOWO-GAZOWEJ NA GAZ PROPAN Z SZEŚCIOMA NAZIEMNYMI ZBIORNIKAMI WRAZ Z PAROWNIKIEM WODNYM I PRZYŁĄCZEM DO SUSZARNI ZIARNA W ISTNIEJĄCYM GOSPODARSTWIE ROLNYM NA DZIAŁKACH NR 153/1 I 153/2 W MIEJSCOWOŚCI ARCISZEWO, GM. BONIEWO”

A. Rodzaj inwestycji:

1. Zabudowa zagrodowa,
2. Inwestycja pod nazwą "posadowienie instalacji zbiornikowo-gazowej na gaz propan z sześcioma naziemnymi zbiornikami wraz z parownikiem wodnym i przyłączem do suszarni ziarna w istniejącym gospodarstwie rolnym".

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry zabudowy:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy: do 100 m²
 - b) pojemność każdego ze zbiorników: V=6,4 m³
 - c) wymiary płyty fundamentowej pod zbiorniki: max 16 m x 6 m x 0,4 m
 - d) wymiary płyty fundamentowej pod kontenerową stacją odparowania LPG : max 1,1 m x 2,1 m x 0,2 m.
 - 2) Linia zabudowy:
 - a) nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
 - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.

Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
 - 4) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 553 ze zm.), zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
 - 5) Nie należy odprowadzać wód i wód deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
 - 6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
 - 7) Inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 553) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
 - 8) Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220.1.2023 z dnia 29.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach udzielił zgody na realizację przedsięwzięcia i orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej nr 154 – istniejącym zjazdem, miejsca parkingowe – nie dotyczy,
 - 2) energia elektryczna – nie dotyczy,
 - 3) woda – nie dotyczy,
 - 4) ścieki – nie dotyczy,
 - 5) wody opadowe – do gruntu na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – w razie zapotrzebowania z projektowanego indywidualnego źródła ciepła.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
- 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
 - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójty Gminy Boniewo w dniu 07.07.2023 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 07.07.2023 r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Do pisma dołączono projekt decyzji celem zapoznania się.

W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 3-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego przeanalizowano jedynie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1 pkt. 3

czy istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: nie dotyczy inwestycji,

ust.1 pkt. 4

teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie wymaga;

ust.1 pkt. 5

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

ust.1 pkt. 6

zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Tym samym dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego postanowiono jak w sentencji decyzji.

Pismem z dnia 18.07.2023 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przesłano do uzgodnień ze Starostą Włocławskim w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W ustawowym terminie nie otrzymano uzgodnień – uznaje się za milczące uzgodnienie projektu decyzji.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wójt Gminy Boniewo w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;

- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, za pośrednictwem Wójta Gminy Boniewo w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie o prawie do żądania wymierzenia kary pieniężnej

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2h i 2e w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję.

Opłatę skarbową uiszczone gotówką
w kwocie 293,00 zł dnia 16.08.23r.
Nr postępowania 2023/00588
2023/00616

Z up. WÓJTA GMINY
mgr Anna Kosińska
SEKRETARZ GMINY

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy,
3. a/a.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ZPiPF.6730.16.2023 z dnia 16.08.2023 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 153/1 i 153/2 położonych w obrębie Arciszewo, gmina Boniewo

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2023 poz. 977 ze zm.)).

1. Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 154 – istniejącym zjazdem,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RIVa, RIVb, Br-RV, RV, RVI, PsV, N, Br-PsV, Br-RVI,
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć wodociągowa, energetyczna,

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren może wymagać wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
 - inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 553) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
 - Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220.1.2023 z dnia 29.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi drogi gminnej nr 154 – istniejącym zjazdem,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 1 - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:

art. 61 ust 1 pkt 2

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: *nie dotyczy inwestycji*

art. 61 ust 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

art. 61 ust. 1 pkt.6

zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie mają zastosowania przepisy art.61 ust. 3 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYNIKI USTALEŃ DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY:

- a) **rodzaj inwestycji:** posadowienie instalacji zbiornikowo-gazowej na gaz propan z sześcioma naziemnymi wraz z parownikiem wodnym i przyłączem do suszarni ziarna zbiornikami w istniejącym gospodarstwie rolnym,
- b) **linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym): **nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi**
- c) **wielkość powierzchni zabudowy:** do 100 m²
- d) **pojemność każdego ze zbiorników:** V=6,4 m³
- e) **wymiary płyty fundamentowej pod zbiorniki:** max 16 m x 6 m x 0,4 m
- f) **wymiary płyty fundamentowej pod kontenerową stacją odparowania LPG :** max 1,1 m x 2,1 m x 0,2 m
- g) **miejsca parkingowe:** nie dotyczy.

ROZSTRZYGNĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu



Z up. WÓDZA GMINY
mgr Anna Korcubek
SEKRETARZ GMINY

Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska



mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska
 ARCHITEKT URBANISTA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI nr <i>ZPi.PF. 6240.16.2023</i> z dnia <i>16.08.2023</i> r.	
LEGENDA	
1:1000	SKALA MAPY ZASADNICZEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
sporządziła: mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska	

LOKALIZACJA NAZIEMNEGO
 PARKU ZBIORNIKOWEGO NA
 GAZ PŁYNNY V=8 X 6,7 M³ Z
 ZAZNACZONA STREFA
 WYBUCHOWA
 RV

LOKALIZACJA
 KONTENEROWEJ STACJI
 ODPAROWANIA LPG Z
 ZAZNACZONA STREFA
 WYBUCHOWA
 RV

Z up. WOJTA GMINY
 mgr Anna Makowska
 SEKRETARZ GMINY