

Sępólno Krajeńskie, dnia 29 października 2020 r.

DECYZJA Nr Irg.6730.74.2020 o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 i poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku Planika” Sp. z o. o. przy ulicy Bydgoskiej 38 w Brzozie, w imieniu której wystąpił na mocy udzielonego pełnomocnictwa P. Andrzej Kobus, z dnia 30 lipca 2020 r. (uzupełnionego dnia 24 września 2020 r.)

i uzgodnieniu projektu decyzji z:

- Starostą Sępoleńskim – postan. z dnia 01-10-2020r. znak: RO.6123.212.2020
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – uzgodnione na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293)
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy – postanowienie z dnia 12-10-2020r. znak: O.BY.Z-3.4351.678.AP.2020

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie łącznika pomiędzy halami magazynowymi z częścią magazynową na działkach ewid. nr nr 253/2, 238/2, 236 i 252/5 obręb geodezyjny nr 0005 w Sępólnie Krajeńskim, położonych przy ulicy Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim

oraz

zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.),

określam:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) funkcjami występującymi w granicach obszaru analizowanego są zabudowa produkcyjno – magazynowa, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługowa, zagrodowa oraz tereny komunikacji w otoczeniu gruntów rolnych i leśnych;
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy do 700 m²,
 - zabudowa parterowa o wysokości nie większej niż wysokość wyższego łączonego budynku,
 - dach dwuspadowy o nachyleniu połąci do 20°;

2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska;

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z wykorzystaniem istniejących urządzeń na dotychczasowych zasadach,
- wywóz nieczystości stałych na składowisko odpadów komunalnych przez firmę do tego upoważnioną,
- należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc parkingowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej nr 25, tj. ulicy Koronowskiej (działki nr 181), przez teren działki nr 252/5 z wykorzystaniem istniejącego zjazdu;

4) wymagań dotyczących interesów osób trzecich:

- a) inwestycję należy projektować i budować zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności poprzez ochronę przed:
 - pozabawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozabawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności - w trakcie robót budowlanych należy chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
 - pozabawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie - należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego obowiązującymi przepisami lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) oraz § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - należy zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439),
- b) obiekt powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów zgodnie z § 309 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- c) właściciel nieruchomości powinien, przy wykonywaniu swego prawa, powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.);

5) wymagań dotyczących projektu budowlanego:

projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.

2. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

określono czarną linią przerywaną i literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:500 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku planu miejscowego, inwestycja lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Przeprowadzona „Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”, której wyniki stanowią Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji wykazała, iż wnioskowane zamierzenie stanowi uzupełnienie i kontynuację funkcji produkcyjnej zlokalizowanej na działkach położonych w liniach rozgraniczających teren inwestycji i w sąsiedztwie.

Wobec powyższego, że ustalenie warunków zabudowy opisanych w sentencji nie narusza istniejącego ładu przestrzennego i spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a także nie uprawnia do rozpoczynania inwestycji budowlanych.

Warunkiem koniecznym, przed rozpoczęciem robót budowlanych, na które zostały wydane warunki zabudowy, jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o która należy wystąpić do właściwego organu administracyjno - budowlanego, tj. do Starosty Sępoleńskiego w Sępólnie Krajeńskim.

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 i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:500
- Załącznik Nr 2 – „Wyniki analizy” z załącznikiem graficznym w skali 1:1000

Otrzymują:

1. „Planika” Sp. z o. o.

Do wiadomości:

2. inne strony – wg rozdzielnika tut. urzędu
3. a/a

Z up. BURMISTRZA

mgr Anna Sołkiewicz-Tumanik
Kierownik Referatu Inwestycji
i Rozwoju Gospodarczego