

Kowale Oleckie, dnia 24.08.2020 r.

IGKm.6730.12.2022

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku firmy Skłodowski Spółka Jawna, ul. Czyżewska 20, 07-323 Zaręby Kościelne, przyjętego dnia 11 maja 2022 r.

u s t a l a m

Skłodowski Sp. j.

ul. Czyżewska 20, 07-323 Zaręby Kościelne

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na:

**budowie instalacji zbiornikowej gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy
wraz z wodną stacją odparowania gazu w zabudowie kontenerowej, przyłączem gazowym oraz zewnętrzną
instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża
na działkach nr ew. 15/27 i 15/55, obręb Żydy w gminie Kowale Oleckie**

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono liniami ciągłymi w kolorze czerwonym, jak również literami kolejno od A do H na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji

A. Projektowane przeznaczenie terenu, rodzaj zabudowy:

Zabudowa usługowa na potrzeby produkcji rolnej.

B. Zakres inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Budowa instalacji zbiornikowej gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy na płycie żelbetowej.
2. Parownik wodny w zabudowie kontenerowej - 1 szt. posadowiony na płycie żelbetowej.
3. Budowa przyłącza gazowego oraz zewnętrznej instalacji gazowej zasilającej suszarnię zboża.

C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

C.1 w odniesieniu do zagospodarowania terenu:

1. Urządzenia techniczne i terenowe należy lokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego przez linie rozgraniczające teren inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: w oparciu o istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1800N,
3. Nieprzekraczalna linie zabudowy od strony drogi powiatowej nr 1800N: nie ustala się,

C.2 w odniesieniu do budowy instalacji zbiornikowej gazu płynnego:

1. Pojemność 1 szt. zbiornika: 6700 l,
2. Zbiorniki stalowe z posadowieniem na płycie żelbetonowej.
3. Decyzja o warunkach zabudowy obejmuje montaż niezbędnej infrastruktury towarzyszącej służącej przyłączeniu zbiornika, jak również zagospodarowanie terenu inwestycji.

C.3 w odniesieniu do parownika wodnego:

1. Parownik w zabudowie kontenerowej.
2. Wymiary parownika (długość x szerokość x wysokość): 2 x 1 x 2.

D. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Działka nie jest położona na terenie ochrony Natura 2000.
2. Działka nie jest położona w strefie ochrony przyrody.
3. Działka nie jest położona na terenach górniczych i terenach szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w

rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r. poz. 1839). Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr IGKm.6220.4.2022 z dnia 05.07.2022 r. wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

5. Teren nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.
6. Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) i ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

E. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka i znajdujące się na niej obiekty nie są objęte ochroną z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej

F. Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

(dotyczy wszystkich budynków objętych decyzją)

1. Dostęp do energii elektrycznej: nie dotyczy.
2. Dostęp do wody: nie dotyczy.
3. Źródło ciepła: nie dotyczy.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
5. Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy.
6. Gospodarka odpadami: nie dotyczy.

G. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Projektowana inwestycja nie może stać w sprzeczności z prawidłowym funkcjonowaniem położonych w sąsiedztwie terenów i obiektów, w szczególności zakazuje się pozbawiania sąsiadów:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
2. Zabrania się powodowania uciążliwości, w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa
3. Zabrania się powodowania zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa
4. Wszystkie elementy wchodzące w skład inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji Inwestora na cele budowlane.

H. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Projekt budowlany powinien spełniać wymogi określone w ustawie Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.)
2. Projekt budowlany powinien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.).
3. Projekt budowlany powinien spełniać wymogi przepisów techniczno - budowlanych, w szczególności wymogi określone w Rozporządzeniu Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1255).
4. Projekt budowlany winien uzyskać wszelkie uzgodnienia i pozwolenia wymagane przepisami odrębnymi.

I. Postanowienia końcowe:

1. Decyzja ustalająca niniejsze warunki zabudowy zachowuje ważność na czas nieokreślony
2. Decyzja niniejsza traci ważność przed upływem tego terminu, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji
3. Integralną część niniejszej decyzji stanowi wydany wnioskodawcy i załączony do akt sprawy:
 - a) zał. graficzny nr 1 - Warunki zabudowy oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
 - b) zał. opisowy nr 2 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Uzasadnienie

Dnia 11 maja 2022 r. firma Skłodowski Spółka Jawna, ul. Czyżewska 20, 07-323 Zaręby Kościelne złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji zbiornikowej gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy wraz z wodną stacją odparowania gazu w zabudowie kontenerowej, przyłączem gazowym oraz zewnętrzną instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża na działkach nr ew. 15/27 i 15/55, obręb Żydy w gminie Kowale Oleckie.**

Dnia 11.05.2022 r. organ pismem znak: IGKm.6730.12.2022/02 wezwał wnioskodawcę do przedłożenia ostatecznej

decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącej przedmiotowego przedsięwzięcia. Wnioskodawca dokonując stosownych czynności uzyskał ww. decyzję, która dnia 03.08.2022 r. stała się ostateczna, co umożliwiło dalsze procedowanie dotyczące uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Teren przewidywanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzone postępowanie wskazuje, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymaganiami określonymi przez "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie". W trakcie postępowania dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji, oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Realizacja inwestycji spełnia wymogi określone w art. 61 ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie powoduje powstania praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Inwestycja figuruje w katalogu inwestycji mogących oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Grunty klasy III występują na działce o nr ew. 15/55 w obszarze wskazanym przez Wnioskodawcę jako przeznaczony pod inwestycję. Wnioskowana inwestycja planowana jest w ramach istniejącej działalności gospodarczej związanej z obsługą produkcji rolnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja o warunkach zabudowy uprawnia do uzyskania pozwolenia na budowę po spełnieniu warunków określonych w ustawie Prawo Budowlane. W orzeczeniu niniejszej decyzji zawarto warunek zobowiązujący do wykonania projektu budowlanego obiektu zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego i przepisów odrębnych co oznacza, iż zapis ten dotyczy również przepisów wykonawczych do tej ustawy. Spełnienie w.w. warunków podlega badaniu podczas procedury weryfikacji dokumentacji w Starostwie Powiatowym.

Zgodnie z art. 64 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z:

1. Starostą Powiatu Oleckiego - postanowienie znak: GN.6123.113.2022 z dnia 08.07.2022 r. – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie melioracji wodnych.
3. Powiatowym Zarządem Dróg w Olecku - uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

O wszczęciu postępowania administracyjnego strony zawiadomiono na piśmie. Strony w postępowaniu nie wniosły w określonym terminie zastrzeżeń i uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Kowale Oleckie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 130 § 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zaistnieją okoliczności, o których mowa w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Oplatę skarbową w wysokości 598 zł pobrano zgodnie z częścią I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.).

Opracowanie projektu decyzji
upr. urb. art. 5 pkt 5 upzp

mgr inż. *Marek Kozłowski*



WÓJT
Krzysztof Loeman

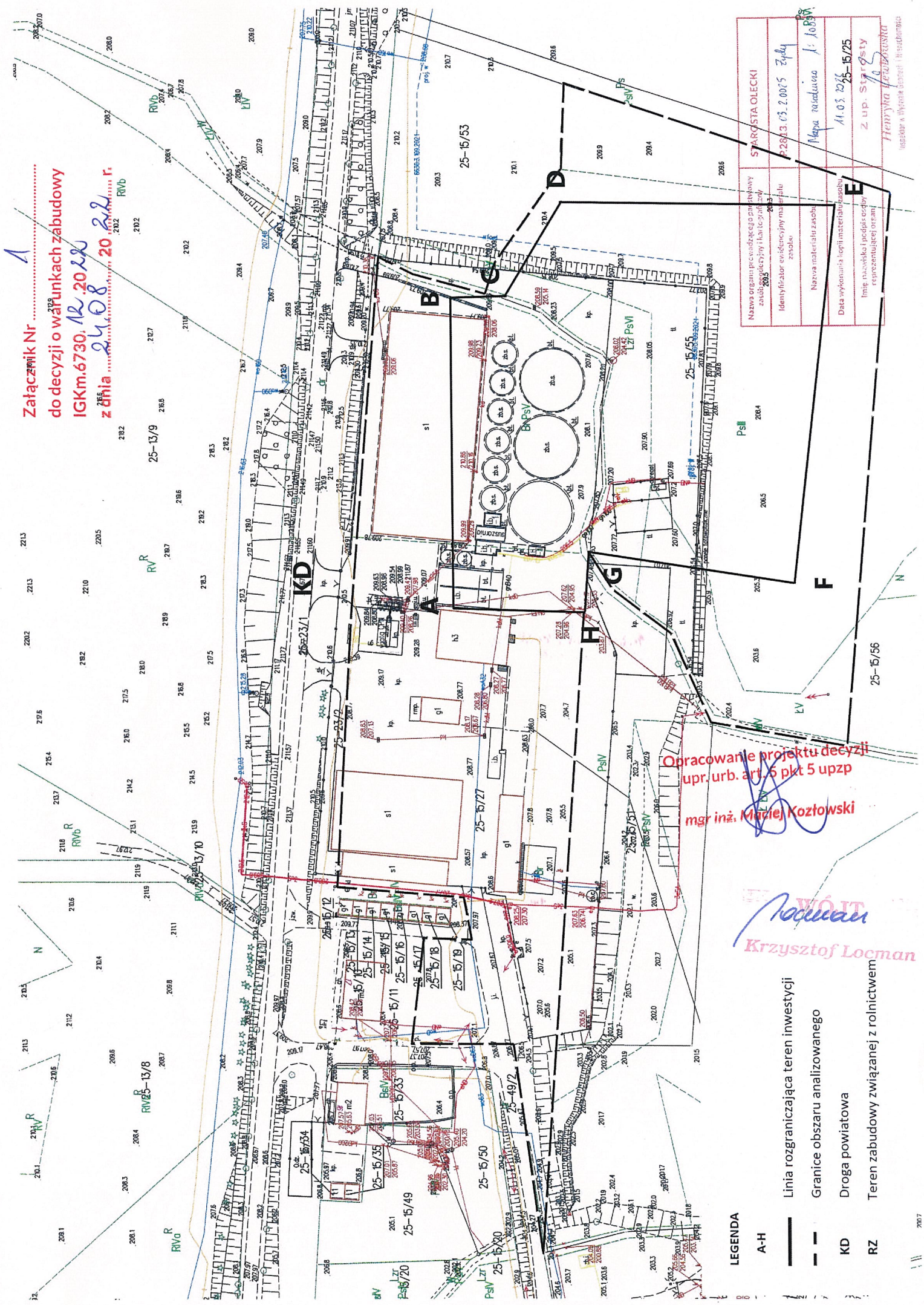
Załączniki:

1. Część graficzna decyzji oraz analizy terenu w skali 1:1000 (załącznik nr 1)
2. Analiza terenu – część tekstowa (załącznik nr 2)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony biorące udział w postępowaniu wg wykazu
znajdującego się w aktach sprawy

Załącznik Nr
 do decyzji o warunkach zabudowy
 IGM.6730.12.20.22
 z dnia 24.08.2022 r.



Opracowanie projektu decyzji
 upr. urb. art. 5 pkt 5 upzp
 mgr inż. Maciej Kozłowski

Podpis
 Krzysztof Locman

LEGENDA
 A-H

 KD
 RZ

Linia rozgraniczająca teren inwestycji
 Granice obszaru analizowanego
 Droga powiatowa
 Teren zabudowy związanej z rolnictwem

Nazwa organu prowadzącego postępowanie zaopiniujący i właściwy organ	STAROSTA OLECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zrzecze	P.286.03.03.2.0075 Zdzia
Nazwa materiału zrzecze	Mapa nadruku 1:10000
Data wykonania kopii materiału zrzecze	11.03.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty Henryka Lewandzkiego

Inspektor w Wydziale gospod. i budownictwa

ANALIZA

Załącznik Nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
IGKm.6730. 12.2022
z dnia 21.08. 2022 r.

stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

I. Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie wymagań dla inwestycji w związku z opracowaniem projektu decyzji o warunkach zabudowy.

II. Podstawa opracowania:

- Art. 61 ust. 1-5 oraz art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 531),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez Skłodowski Sp. j. w związku z planowaną na budowę instalacji zbiornikowej gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy wraz z wodną stacją odparowania gazu w zabudowie kontenerowej, przyłączem gazowym oraz zewnętrzną instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża na działkach nr ew. 15/27 i 15/55, obręb Żydy w gminie Kowale Oleckie.

III. Lokalizacja i stan prawny terenu inwestycji

Działki nr ewid. 15/55 i 15/27 położone są w obrębie geod. Żydy, gmina Kowale Oleckie. Działki stanowią obszar sklasyfikowany jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki trwałe, pastwiska trwałe (w tym PsIII) i grunty pod rowami (dz. ewid. nr 15/55). Natomiast w klasyfikacji gruntów według zasobów geodezyjnych działka nr 15/27 figuruje jako grunty rolne zabudowane, grunty pod rowami. Na działce występują grunty klasy IV i V.

IV. Obszar analizowany:

- a) inwestycja objęta postępowaniem dotyczy budowy instalacji zbiornikowej gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy wraz z wodną stacją odparowania gazu w zabudowie kontenerowej, przyłączem gazowym oraz zewnętrzną instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża
- b) zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 (dotyczącego kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu) i pkt 2 (dotyczącego dostępu inwestycji do drogi publicznej) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

V. Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) funkcje zabudowy: infrastruktura techniczna – instalacja zbiornikowa gazu płynnego z przyłączem gazowym oraz zewnętrzną instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża,
- b) projektowana instalacja zbiornikowa gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy wraz z wodną stacją odparowania gazu w zabudowie kontenerowej, przyłączem gazowym oraz zewnętrzną instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża
- c) pojemność 1 szt. zbiornika: 6700 l,
- d) wymiary parownika (długość x szerokość x wysokość): 2 x 1 x 2.

VI. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy

1) Lokalizacja oraz sąsiedztwo zabudowy:

Przepisu ust. 1 pkt 1 ustawy – nie stosuje się.

2) Powiązania komunikacyjne:

Przepisu ust. 1 pkt 2 ustawy – nie stosuje się.

3) Uzbrojenie terenu:

- dostęp do energii elektrycznej: nie dotyczy.
- dostęp do wody: nie dotyczy.
- źródło ciepła: nie dotyczy.
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- odprowadzenie ścieków: nie dotyczy.
- gospodarka odpadami: nie dotyczy.

4) Teren nie wymaga zgody na:

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

VII. Uwarunkowania w zakresie ochrony przyrody i zabytków:

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

VIII. Wnioski:

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy instalacji zbiornikowej gazu płynnego z sześcioma naziemnymi zbiornikami o pojemności 6700 l każdy wraz z wodną stacją odparowania gazu w zabudowie kontenerowej, przyłączem gazowym oraz zewnętrzną instalacją gazową zasilającą suszarnię zboża. Wnioskowana inwestycja planowana jest w ramach istniejącej działalności gospodarczej związanej z obsługą produkcji rolnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji dla przedmiotowego przedsięwzięcia na terenie działek nr ewid. 15/55 i 15/27, w obrębie geod. Żydy.

Opracowanie projektu decyzji
upr. urb. art. 5 pkt 5 upzp

mgr inż. Maciej Kozłowski

WÓJT
Poczuć
Krzysztof Locman