

Kobylin, 23.02.2023 r.

BGPiDP.6730.4.2023

Decyzja
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami), a także przepisów rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku Skarbu Państwa PGL LP Nadleśnictwo Krotoszyn, z siedzibą przy ul. Wiewiórkowskiego 70, 63-700 Krotoszyn, w imieniu którego działał pełnomocnik pan Tomasz Musielak z dnia 05.01.2023 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Kobylinie – 11.01.2023 r.), w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie samodzielnej podwójnej kancelarii leśnictw wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą oraz przebudową niezbędnej infrastruktury na fragmencie działek o numerach ewidencyjnych 8213, 8214/1, położonych w obrębie geodezyjnym Rzemiechów, gmina Kobylin, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie.

ustalam
na rzecz Skarbu Państwa PGL LP Nadleśnictwo Krotoszyn
następujące warunki zabudowy

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Inwestycja stanowi zabudowę związaną z gospodarką leśną, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem L.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa samodzielnej podwójnej kancelarii leśnictw wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą oraz przebudową niezbędnej infrastruktury na fragmencie działek o numerach ewidencyjnych 8213, 8214/1, położonych w obrębie geodezyjnym Rzemiechów, gmina Kobylin, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- 1) Teren objęty decyzją zajmuje powierzchnię ok. 0,7 ha.
- 2) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu:
 - układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - wysokość kalenicy dachu – do 10,0 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,0 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 150 m²,
 - e) zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne lub przydomowa oczyszczalnia ścieków.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

- 1) Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarach chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- 2) Przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie 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.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) W zakresie sposobu zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej studni.
- 2) W zakresie sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony.
- 3) W zakresie sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej.
- 4) W zakresie sposobu gospodarowania odpadami:
 - a) ustala się gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie posesji i wywóz przez jednostki uprawnione, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 5) W zakresie sposobu zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się system indywidualny, oparty na paliwach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródłach energii.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji.

- 1) Ustala się dostęp do drogi publicznej istniejącą drogą leśną, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem KLs.
- 2) Nie ustala się ilości miejsc parkingowych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz granice obszaru analizowanego.

- 1) Ustalenia decyzji oraz linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

9. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody i gleby uciążliwości w postaci hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.
- 2) Planowana inwestycja nie może pozbawiać:
 - 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.

10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren objęty decyzją nie znajduje się na terenie górniczym, narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, nie jest także terenem podlegającym ochronie, ustalonym na podstawie odrębnych przepisów.

11. Inne warunki i ustalenia.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

12. Wygaśnięcie decyzji.

- 1) Decyzja wygasa, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 11.01.2023 r. do Urzędu Miejskiego w Kobylinie wpłynął wniosek Skarbu Państwa PGL LP Nadleśnictwo Krotoszyn, z siedzibą przy ul. Wiewiórkowskiego 70, 63-700 Krotoszyn, w imieniu którego działał pełnomocnik pan Tomasz Musielak, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie samodzielnej podwójnej kancelarii leśnictw wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą oraz przebudową niezbędnej infrastruktury na fragmencie działek o numerach ewidencyjnych 8213, 8214/1, położonych w obrębie geodezyjnym Rzemiechów, gmina Kobylin, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie.

Dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy brak jest planu miejscowego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Niniejszą decyzję wydano po łącznym spełnieniu warunków określonych w art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

Zgodnie z art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 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 000), 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.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzono, że:

- punkt 1) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: wnioskowana działka o nr ewidencyjnym 8213, dostępna z tej samej drogi, jest zabudowana zabudową związaną z gospodarką leśną, która pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy związanej z gospodarką leśną, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- punkt 2) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: teren objęty decyzją ma dostęp do drogi publicznej;
- punkt 3) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego: istniejąca studnia indywidualna, sieć elektroenergetyczna, projektowany zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków;
- punkt 4) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: teren objęty decyzją według ewidencji stanowi Ls i w związku z prowadzoną gospodarką leśną, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- punkt 5) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego;
- punkt 6) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: 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 000), 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.

Odstąpiono od sporządzenia analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu z uwagi na charakter oraz parametry planowanej inwestycji, nie mające wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Projekt decyzji opracował Marcin Englert.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starosty Krotoszyńskiego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami) 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.

Załączniki do decyzji:

1. załącznik graficzny – ustalenia decyzji.

Z up. Burmistrza

Mirosław Sikora
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Skarb Państwa PGL LP Nadleśnictwo Krotoszyn
ul. Wiewiórowskiego 70, 63-700 Krotoszyn
2. Tomasz Musielak ul. Aleja Lipowa 5, 56-300 Milicz (pełnomocnik)
3. A/a.



Marcin Englert
projektant w zakresie planowania przestrzennego
zaświadczenie PIU:
Nr Z-364/KW/222/2014, Nr Z-364/REK/023/2014