

## **DECYZJA** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 4 listopada 2022 r.

**Grupy Producentów Zbóż i Roślin Oleistych „AVENA” Sp. z o.o.**  
**reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Magdalenę Wojciechowską**

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji gazowo-zbiornikowej na gaz propan z czterema naziemnymi zbiornikami o pojemności  $V=6,7 \text{ m}^3$  każdy wraz z przyłączem do suszarni ziarna, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 282/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokowo, gm. Dobrzyń nad Wisłą

### **ustalam** **warunki zabudowy**

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji gazowo-zbiornikowej na gaz propan z czterema naziemnymi zbiornikami o pojemności  $V=6,7 \text{ m}^3$  każdy wraz z przyłączem do suszarni ziarna, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 282/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokowo, gm. Dobrzyń nad Wisłą.

#### **1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- 1) Rodzaj zabudowy – infrastruktura techniczna na potrzeby suszarni ziarna.
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – budowa instalacji gazowo-zbiornikowej na gaz propan z czterema naziemnymi zbiornikami o pojemności  $V=6,7 \text{ m}^3$  każdy wraz z przyłączem do suszarni.

#### **2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
  - 2) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego nowego zamierzenia inwestycyjnego.
  - 3) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - szerokość elewacji frontowej budynku – nie dotyczy,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie dotyczy,
    - geometria dachu – nie dotyczy,
    - wysokość kalenicy głównej – nie dotyczy,
    - układ kalenicy głównej – nie dotyczy,
- a) cztery naziemne zbiorniki gazu o pojemności  $6,7 \text{ m}^3$  każdy i wymiarach:
- długość – 9,7 - 10 m
  - szerokość – 5,5 – 6,0 m
  - wysokość 1,79 m



- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
- 5) Obiekt na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 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.), zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą Decyzją znak OŚiGW.6220.3.10.2022 z dnia 19.09.2022r. (decyzja stała się ostateczna w dniu 27.10.2022 r.) stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Należy przestrzegać określonych w tej decyzji istotnych warunków korzystania ze środowiska.
- 2) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916).
- 3) Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).
- 5) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 6) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
  - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
  - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
  - c) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) Zamierzenie inwestycyjne planowane jest na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 282/2 położonej w obrębie Mokowo, gm. Dobrzyń nad Wisłą, która zgodnie z informacją o działce z dnia 08.11.2022 r. stanowi grunty orne RIIIb, RIVa oraz grunty rolne zabudowane Br-RIVa.
  - a) przepisy art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowią, że grunty rolne pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, są gruntami rolnymi. W związku z powyższym, nie jest wymagane uzyskanie przez inwestora decyzji starosty zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej użytków rolnych objętych planowanym zamierzeniem inwestycyjnym.
  - b) teren spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Zgodnie z art. 32 pkt 1 ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest o zabytkiem, należy:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji**

Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem na przyległą drogę gminną nr 171028C, poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 281/3) oraz działkę 282/3.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.



- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, na której planowana jest inwestycja, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 6) Odpady komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej winny być zachowane normatywne odległości, a w przypadku kolizji powinny być przebudowane poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

## **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- 1) Zapewniona musi zostać ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - c) dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) spełnione muszą zostać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa nie może zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
- 3) Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich.
- 4) Inwestycja musi spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

## **8. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

## **U z a s a d n i e n i e**

1. Wnioskiem złożonym w dniu 4 listopada 2022 r., Grupa Producentów Zbóż i Roślin Oleistych „AVENA” Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Panią Magdalenę Wojciechowską wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji gazowo-zbiornikowej na gaz propan z czterema naziemnymi zbiornikami o pojemności V=6,7 m<sup>3</sup> każdy wraz z przyłączem do suszarni ziarna, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 282/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokowo, gm. Dobrzyń nad Wisłą.
2. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem znak IR.6730.39.2022 z dnia 21 listopada 2022 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
4. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
5. Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja.



6. Wnioskowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 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.), zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą Decyzją znak OŚiGW.6220.3.10.2022 z dnia 19.09.2022 r. (decyzja stała się ostateczna w dniu 27.10.2022 r.) stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Należy przestrzegać określonych w tej decyzji istotnych warunków korzystania ze środowiska.
7. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku analizy, w związku ze złożonym przez inwestora wnioskiem dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji gazowo-zbiornikowej na gaz propan z czterema naziemnymi zbiornikami o pojemności  $V=6,7 \text{ m}^3$  każdy wraz z przyłączem do suszarni ziarna, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 282/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokowo, gm. Dobrzyń nad Wisłą stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Dla obszaru miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyń nad Wisłą przyjęte uchwałą Nr XII/72/11 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29.11.2011 r., z którego nie zachodzi okoliczność wskazana w art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. obowiązek sporządzenia planu miejscowego, w stosunku do obszaru objętego wnioskiem inwestora.
9. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie o której mowa w art. 5 tej ustawy.
10. W trakcie wszczęcia postępowanie nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.
11. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.); Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.); Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.); Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.); Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 z późn. zm.); Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

## **U z g o d n i e n i a**

1. Decyzja została uzgodniona z:
  - a) Starostą Lipnowskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - postanowienie GN.6622.3.9.2023 z dnia 13.01.2023 r.,
  - b) Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - postanowienie WA.ZPU.7.521.26.2023.KZ z dnia 13.01.2023 r.,
2. Decyzja nie wymaga uzgodnień o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 1-5, 7- 9a, 11-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3. Teren, na którym planowana jest inwestycja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.



## Opinie

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania opinii o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, wówczas z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

### Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Oplatę skarbową w kwocie 598zł uiszczono w dniu 17.11.2022 r.

### Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu złożona z części tekstowej i graficznej

### Otrzymują:

1. Magdalena Wojciechowska - pełnomocnik
2. Właściciel działek Nr 281/8, 281/9, 281/10, 281/5, 281/4, 281/3, 282/2, 282/3
3. Właściciel działki Nr 281/1
4. Gmina Dobrzyń nad Wisłą
5. a/a

Projekt decyzji opracowała:  
Ewa Birek



Z up. BURMISTRZA  
Kierownik Referatu Inwestycji i Rozwoju

inż. Agnieszka Zaborowska