

**DECYZJA nr GPT.6730.31.2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), § 1, § 4-§ 9 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 lutego 2023 r. (uzupełnionego w dniu 16 marca 2023 r.), zmienionego dnia 14 kwietnia 2023 r., D&D DEVCO Sp. z o.o. Sp. k. adres: ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa, reprezentowanej przez:

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj inwestycji:

zabudowa usługowa, której przedmiotem jest **budowa stacji paliw płynnych i gazowych w zabudowie usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 144/2, 145/2 oraz część dz. nr 143/2, obręb Kisielnica, gmina Piątnica.**

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Stację paliw należy projektować w sposób, zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- a) linia zabudowy – ustalono maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni fragmentu węzła drogi ekspresowej S61 i drogi krajowej nr 63 (stanowiącego dz. nr 146/4, 145/4, 144/4, 143/4), w sposób określony na złączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- b) stacja paliw płynnych i gazowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:
 - powierzchnia zabudowy – do 900,0 m², co stanowi maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 15,5% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
 - współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 20%;
- c) budynek pawilonu stacji paliw:
 - wysokość budynku – pawilon stacji paliw jednokondygnacyjny, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – w granicach 3,6 m - 4,5 m, a wysokość w kalenicy dachu – w granicach 3,6 m - 4,5 m;
 - rodzaj i geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 1°-4°;
 - kierunek głównej kalenicy dachu – nie określa się;
 - szerokość elewacji frontowej – 18,0 m - 22,0 m
- d) pozostałe obiekty niezbędne do funkcjonowania stacji paliw:
 - wiata nad dystrybutorami dla samochodów osobowych – wiata w postaci zadaszenia w kształcie litery T, wspartego na słupach, dach płaski o powierzchni od 224 m² do 340 m²,
 - długość: część główna 19,0 m - 23,0 m, łącznik 12,0 m - 15,0 m,
 - szerokość: część główna 8,0 m - 10,0 m, łącznik 6,0 m - 8,0 m,
 - wysokość: 4,9 m - 6,0 m,
 - wiata nad dystrybutorami dla samochodów ciężarowych – wiata w postaci zadaszenia wspartego na słupach, dach płaski o powierzchni od 56 m² do 80 m²,
 - długość: 8,0 m - 10,0 m,
 - szerokość: 7,0 m - 9,0 m,
 - wysokość: 5,0 m - 6,5 m,

- wysepki z dystrybutorami MPD, HGV, LPG, AdBlue,
 - zbiornik podziemny LPG do 20m³,
 - dwa zbiorniki podziemne paliwowe o łącznej pojemności do 200 m³,
 - zbiornik AdBlue (podziemny lub nadziemny, do 10 m³),
 - stanowisko zlewu paliwa,
 - zlew LPG,
 - maszty oddechowe,
 - pozostałe instalacje technologii paliwowej,
 - kontener ażurowy na butle z gazem do 440kg,
 - pylon cenowy:
 - długość: 1,8 m - 2,5 m,
 - szerokość: 0,4 m - 0,8 m,
 - wysokość od 6,0 m do 10 m,
 - tablica – cennik o wysokości ok. 2,5 m,
 - tablica – plakat o wysokości ok. 2,5 m,
 - maszt reklamowy:
 - wysokość od 16,0 m do 35 m,
 - maksymalne wymiary tablicy: 6,0 m x 6,0 m,
 - trzon o średnicy od 1,5 m do 0,3 m,
 - miejsca składowania odpadów: wiata śmietnikowa dwumodułowa – dwumodułowa, obudowana z 4 stron przegrodami z prześwitami o powierzchni od 13 m² do 22,5 m²,
 - długość: 6,5 m - 7,5 m,
 - szerokość: 2,0 m - 3,0 m,
 - wysokość: 2,0 m - 3,0 m,
 - stanowisko kompresor/odkurzacz,
 - meble ogrodowe,
 - kompresor TIR w ilości od 0 do 2,
 - stanowiska ładowania pojazdów elektrycznych w ilości od 0 do 4,
 - stanowisko dostaw,
 - stanowisko obsługi pojazdu wywozu nieczystości,
 - nawierzchnie utwardzone (m.in. place manewrowe, chodniki, nawierzchnie szczelne, miejsca postojowe),
 - nawierzchnie zieleni,
 - instalacje sanitarne (kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna) w tym m. in. zbiornik chłonnno-odparowujący o pojemności od 80 m³ do 150 m³, o powierzchni od 100 m² do 180 m², zbiornik lub zbiorniki bezodpływowe o łącznej pojemności od 10 m³ do 50 m³,
 - instalacja wodociągowa z przyłączem,
 - instalacje i przyłącze elektryczne,
 - ewentualne instalacje teletechniczne,
- e) szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne.

2.2 Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.).
- b) Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z §3 ust. 1 pkt 34 lit. b i pkt 35 lit. b i d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Inwestor otrzymał od Wójta Gminy Piątница dnia 16 grudnia 2022 r. decyzję znak GPT.6220.14.2022 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw płynnych i gazowych wraz z niezbędną infrastrukturą

techniczną w Kisielnicy przy drodze ekspresowej S61 na dz. nr 143/2, 144/2 i 145/2, obręb Kisielnica, gmina Piątnica. Podczas realizacji inwestycji należy wypełnić warunki zawarte w tejże decyzji.

- c) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- d) Zamierzenie nie wymaga określenia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.).
- e) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.).
- f) Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w ustawie Prawo ochrony środowiska.
- g) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.).
- h) Odpady komunalne, w tym segregowane - stanowiące surowce wtórne oraz niebezpieczne, należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją, w wyznaczonych i oznakowanych miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z wymogami z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.).

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

Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- a) Obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi ekspresowej S61 poprzez drogę serwisową stanowiącą m. in. dz. nr 146/4, 145/4, 144/4, 143/4. Zgodnie z wnioskiem inwestora projektowanych jest od 8 do 17 miejsc do parkowania.
- b) Energia elektryczna – z projektowanego przyłącza energetycznego.
- c) Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza wodociągowego.
- d) Odprowadzenie ścieków – do projektowanego szczelnego zbiornika lub zbiorników na nieczystości ciekłe.
- e) Odprowadzenie wód deszczowych – na własny teren inwestycji oraz do projektowanego zbiornika chłonno-odparowującego.
- f) Ogrzewanie – według rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w §2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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. 1589) w szczególności poprzez ochronę przed:

- a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren położony jest poza tymi obszarami, stąd nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

2.7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oraz oznaczenia graficzne określające warunki i wymagania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

D&D DEVCO Sp. z o.o. Sp. k. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie stacji paliw płynnych i gazowych w zabudowie usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 144/2, 145/2 oraz część dz. nr 143/2, obręb Kisielnica, gmina Piątnica.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) pismem z dnia 14 marca 2023 r. wezwał Inwestora o dostosowanie wniosku do formularza określonego w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii, dostarczenie oryginału pełnomocnictwa do reprezentowania wnioskodawcy oraz przedłożenie ostatecznej decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji. Inwestor w dniu 16 marca 2023 r. przedłożył wymagane dokumenty.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 61 § 1 i § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomieniem z dnia 17 marca 2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz możliwości składania uwag i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowania zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wykonana została analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a cyt. ustawy.

Z analizy wynika, że:

- Nieruchomość jest aktualnie niezabudowana. Teren inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S61 Via Baltica (węzeł drogowy), na dalszych działkach sąsiednich znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa (Ośrodek Rehabilitacji Konnej w Kisielnicy, remiza OSP w Kisielnicy, budynki handlowo-usługowe). Nieruchomość posiada „dobre sąsiedztwo” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Projektowana inwestycja stanowić będzie kontynuację występującej w tym terenie zabudowy usługowej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej – do drogi ekspresowej S61 poprzez drogę serwisową stanowiącą m. in. dz. nr 145/4, 146/4, 143/4 (północno-zachodnia część węzła drogowego z DK63). Warunek dostępności do drogi jest spełniony.
- Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ww. ustawy oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego (część tekstowa i graficzna) znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Łomżyńskim jako organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) – postanowienie z dnia 12 maja 2023 r., znak: GN-I.673.292.2023.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Ostrołęce Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) – postanowienie z dnia 12 maja 2023 r., znak: BI.ZPU.5.521.792.2023.AZ.
- Wójtem Gminy Piątnica w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) - odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Piątnica. Uzgodnienia dokonano na załączniku graficznym nr 1 do projektu decyzji.

Organ prowadzący postępowanie na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomieniem z dnia 15 maja 2023 r. poinformował strony postępowania przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów i składaniu ewentualnych zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły zastrzeżenia.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
8. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. 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.

Z up. WOJTA

mgr inż. *Marcin Kijek*
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej i Terenowej

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1.
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik graficzny do analizy terenu.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik D&D Devco sp. z o.o., sp. k.

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad /ePUAP/,
9. aa.

Projekt decyzji opracował:
inż. Marcelin Przesław

Opłata skarbową w wysokości 645,00 zł.

została uiszczona w dniu 17 lutego 2023r.

INSPEKTOR

mgr inż. Agneta Kossakowska

STAROSTA ŁOMŻYŃSKI
15-400 Łomża
ul. Sienka Żabrowska 1/27
tel. 882 569 335 fax. 882 569 904

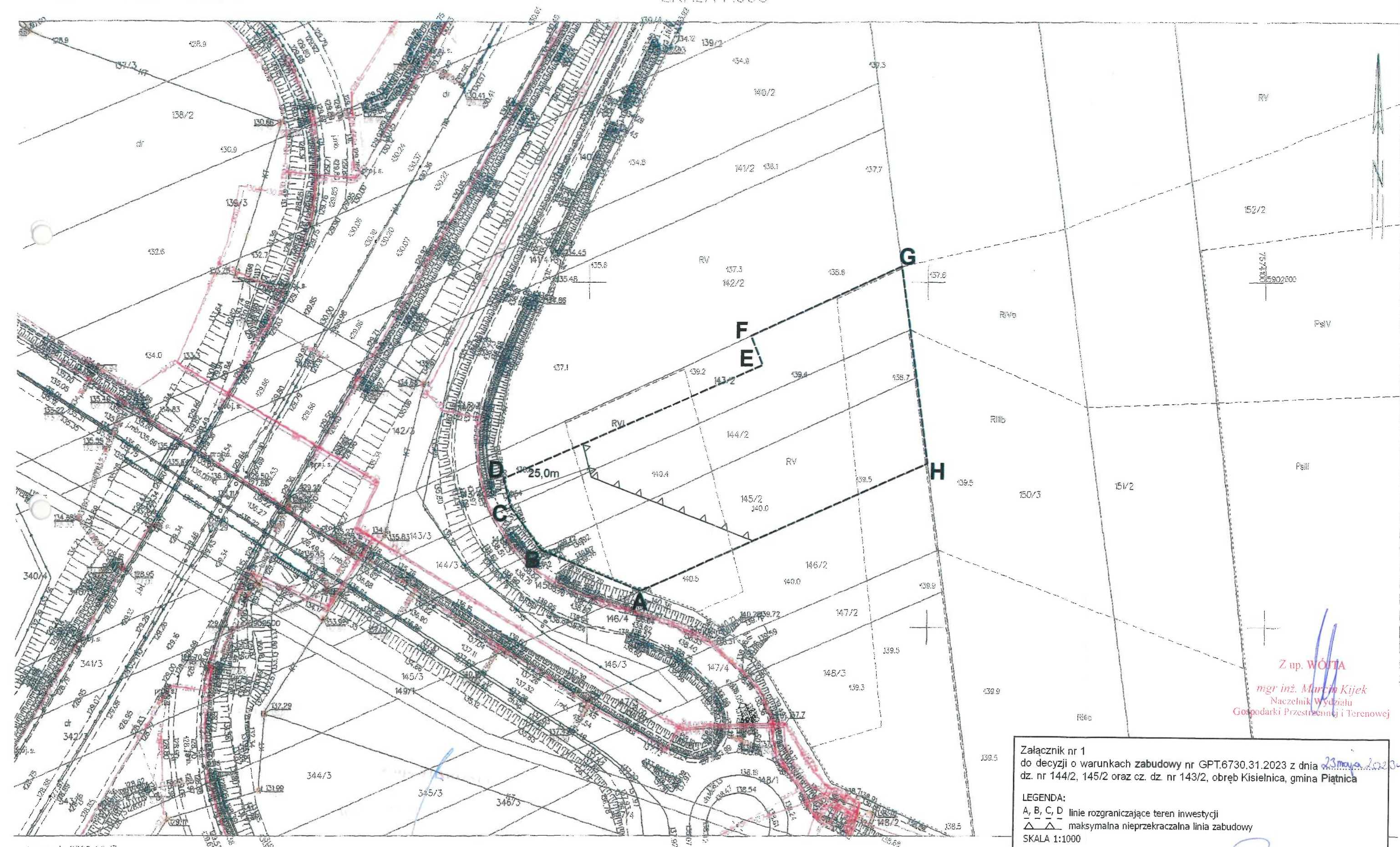
PLPZOK.5992.B00T500
Działalność

WÓJT GMINY PIĄTNICA
ul. Stawiskowska 53
18-421 Piątnica Poduchowna

Województwo podlaskie
Jednostka restrykcyjna: 200705_L2_Piwnica
Obręb: 0015, Kisielnica
Działki: 143/2, 144/2, 145/2

GZ 2.6652. 335.2023

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



Z up. WÓJTA
mgr inż. Marcin Kijek
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej i Terenowej

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy nr GPT.6730.31.2023 z dnia 23.05.2023
dz. nr 144/2, 145/2 oraz cz. dz. nr 143/2, obręb Kisielnica, gmina Piątnica

LEGENDA:

A, B, C, D linie rozgraniczające teren inwestycji
△△△ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
SKALA 1:1000

Projekt decyzji opracował: inż. Marcin Przesław

WYNIKI ANALIZY

stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie stacji paliw płynnych i gazowych w zabudowie usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 144/2, 145/2 oraz część dz. nr 143/2, obręb Kisielnica, gmina Piątnica.

1. Ustalenia dotyczące „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1);

Nieruchomość jest aktualnie niezabudowana. Teren inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S61 Via Baltica (węzeł drogowy), na dalszych działkach sąsiednich znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa (Ośrodek Rehabilitacji Konnej w Kisielnicy, remiza OSP w Kisielnicy, budynki handlowo-usługowe). Nieruchomość posiada „dobre sąsiedztwo” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Projektowana inwestycja stanowić będzie kontynuację występującej w tym terenie zabudowy usługowej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Dostępność do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2);

Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – do drogi ekspresowej S61 poprzez drogę serwisową stanowiącą m. in. dz. nr 145/4, 146/4, 143/4 (północno-zachodnia część węzła drogowego z DK63). Warunek dostępności do drogi jest spełniony.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3);

Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

4. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych (art. 61 ust. 1 pkt 5).

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

7. Ustalenia końcowe dotyczące nowej zabudowy:

- rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa;
- powierzchnia zabudowy – do 900,0 m², co stanowi maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 15,5% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 20%;

budynek pawilonu stacji paliw:

- wysokość budynku – pawilon stacji paliw jednokondygnacyjny, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – w granicach 3,6 m - 4,5 m, a wysokość w kalenicy dachu – w granicach 3,6 m - 4,5 m;
- rodzaj i geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 1°-4°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – nie określa się;
- szerokość elewacji frontowej – 18,0 m - 22,0 m;

wiata nad dystrybutorami dla samochodów osobowych: wiata w postaci zadaszenia wspartego na słupach o wymiarach: długość - część główna 19,0 m - 23,0 m, łącznik 12,0 m - 15,0 m; szerokość - część główna 8,0 m - 10,0 m, łącznik 6,0 m - 8,0 m; wysokość – 4,9 m - 6,0 m,

wiata nad dystrybutorami dla samochodów ciężarowych: w postaci zadaszenia wspartego na słupach o wymiarach: długość - 8,0 m - 10,0 m, szerokość - 7,0 m - 9,0 m, wysokość - 5,0 m - 6,5 m,

pylon cenowy o wymiarach: długość - 1,8 m - 2,5 m, szerokość: 0,4 m - 0,8 m, wysokość od 6,0 m do 10m

maszt reklamowy o wymiarach: wysokość od 16,0m do 35m, maksymalne wymiary tablicy: 6,0 m x 6,0 m, trzon o średnicy od 1,5 m do 0,3 m,

wiata śmietnikowa dwumodułowa: dwumodułowa, obudowana z 4 stron przegrodami z prześwitami o powierzchni od 13 m² do 22,5 m²,

Linia zabudowy – ustalono maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni fragmentu węzła drogi ekspresowej S61 i drogi krajowej nr 63, w sposób określony na złączniku graficznym.

W wyniku analizy stwierdza się, że zostały spełnione wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) dotyczące planowanego zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie stacji paliw płynnych i gazowych w zabudowie usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 144/2, 145/2 oraz część dz. nr 143/2, obręb Kisielnica, gmina Piątnica.

Analizę sporządził:
inż. Marcin Przysław


Z up. **WOJTA**
mgr inż. Marcin Kijek
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej i Terenowej

PL. PERS. 5002. HENTSOO

Zajęcie nr 1
do analizy tematu GPT.6730.31.2023

UWAGA:
granta stosuje analizowanego
A.B.C.D. linii magnetycznej teren inwestycji
A.A. makroanaliza nieprzeznaczona dla studentów
SALA 1:1000

Analiza opracował: inż. Marek Proszowski

Z up. **WÓJTA**

mgr inż. *Marcin Kijek*
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przeszlenniej i Terenowej