

Znak. B.7331 / 1 /2004

**DECYZJA Nr 17/2005  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm/, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego /j.t. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm./, zgodnie z rozporządzeniem 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/ i rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1589/ po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ust. 1 i 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska /Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn.zm./ po ponownym rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 18.02.2004 r. przez Pana Piotra Jurczaka zam. Fałęcice 57, gm. Promna w sprawie ustalenia warunków zabudowy działki Nr 210/8, położonej w Starej Błotnicy dla inwestycji obejmującej budowę stacji dystrybucji gazu propan-butan wraz z infrastrukturą techniczną

po uzgodnieniu decyzji z:

- organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – Wydziałem Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego Białobrzeskiego (postanowienie znak:GB-IV-6018-1/11/04/EZ z dnia 01.07.2004r.),
- organem właściwym w sprawach melioracji wodnych (postanowienie Marszałka Województwa Mazowieckiego znak: WZMiUW.IRB-4105-PI/1/04 z dnia 30.06.2004r.),
- właściwym zarządcą drogi ( postanowienie Zarządu Województwa Mazowieckiego
- znak: NI.III.7331/732-749/05 z dnia 28.04.2005r.)
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białobrzegach (postanowienie znak:DG-442/2/B/05/04 z dnia 26.05.2004r.).

**ustalam sposób zagospodarowania terenu  
i  
warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez Pana Piotra Jurczaka pod nazwą: BUDOWA STACJI DYSTRYBUCJI GAZU PROPAN-BUTAN (2 ZBIORNIKÓW PO 4850 DM<sup>3</sup>, DYSTRYBUTORA GAZU, WIATY NAD DYSTRYBUTOREM I PAWILONU OBSŁUGI STACJI ) WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR 210/8 POŁOŻONEJ W STAREJ BŁOTNICY

**1/ Rodzaj inwestycji** – usługowa – obsługa tras komunikacyjnych - budowa stacji tankowania pojazdów gazem płynnym projektowana w pasie oddziaływania trasy komunikacyjnej – droga wojewódzka nr 732

**2/ Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

**a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładui przestrzennego:**

- lokalizacja planowanego obiektu przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. min. 20,0 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 732 - dz. nr 174/1, dz. nr 210/6 /jako drogi ponadlokalnej wg przepisów o drogach publicznych / i 5,0 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej dz. nr 210/9, oznaczonych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji kolorem czarnym z trójkątami; w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem, lokalizację należy uzgodnić z dysponentem kolidujących sieci; usytuowanie zabudowy w odniesieniu do granic z działkami sąsiednimi

powinno być zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm./ oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy, stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 98, poz. 1067),

- intensywność wykorzystania powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy max. 40 % powierzchni działki nr 210/8; 30 % winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną zagospodarowaną w/g potrzeb użytkownika, pozostałe 30 % może być przeznaczony na chodniki, dojazdy, placówki utwardzone, parkingi,
- wysokość projektowanego budynku obsługi - I kondygnacja nadziemna (tj. do 5m);
- szerokość elewacji frontowej dostosować do potrzeb technologicznych – max 10,0 m;
- geometria dachu - zaprojektować dach ze spadkiem o kącie nachylenia do 45° ;
- ze względu na funkcję i lokalizację winien także być zrealizowany z materiałów trwałych o wysokich walorach estetycznych.

- wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki Nr 210/8 zaprojektować pas zieleni wysokiej celem ograniczenia ewentualnej uciążliwości planowanej inwestycji do granic własności,

**b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów),

- projekt budowlany przedłożyć do uzgodnienia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Białobrzegach zgodnie z art. 48 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn.zm.),

- w przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z wartością zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego Białobrzskiego ,

- ze względu na lokalizację przedmiotowej inwestycji na gruncie rolnym oznaczonym w rejestrze gruntów jako grunty rolne klasy R IVa i pastwiska trwałe klasy PS IV, w przypadku gdy są one pochodzenia organicznego, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać w Wydziale Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska w Starostwie Powiatowym w Białobrzegach decyzję zezwalającą na wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej mając na uwadze treść art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z dnia 22 lutego 1995r. z późn.zm.),

**c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- do projektowanych obiektów należy zapewnić wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną w zakresie:

- przyłącza energetycznego - z sieci energetycznej zgodnie z warunkami dysponenta sieci,

- możliwości korzystania z wody - z istniejącego na działce przyłącza stosownie do oświadczenia dysponenta sieci,

- energii cieplnej (o ile zajdzie taka potrzeba) z indywidualnego źródła (kotłowni) odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,

- odprowadzenia ścieków - do projektowanego na działce szamba wybieralnego – lokalizacja winna być zgodna z obowiązującymi warunkami technicznymi,

- składowania odpadów do pojemników z zapewnieniem wywozu na zorganizowane wysypisko,

- obsługę komunikacyjną zapewnić z drogi wojewódzkiej poprzez jeden zjazd z drogi nr 732 (w środkowej części działki) służący jako wjazd i wyjazd lub poprzez dwa zjazdy z drogi nr 732 – jeden przy południowej granicy działki służący jako wjazd i drugi – przy północnej granicy działki, służący jako wyjazd, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- zapewnić miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 10 – 12 miejsc postojowych w odniesieniu do projektowanej stacji paliw co zagwarantuje prawidłową obsługę przyszłych użytkowników i klientów,

**d/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

**e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczą jej związane

z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,

### 3/ Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- działkę nr 210/8 oznaczono linią przerywaną koloru czarnego i literami A-B-C-D na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji,
- linie rozgraniczenia układu komunikacyjnego oznaczono kolorem czarnym,

### 4/ Wymagania formalne:

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane /j.t. Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami/,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami/,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego /Dz.U. Nr 120, poz. 1133/,
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 lipca 2003 r. w sprawie ochrony p.poż. budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz.U. Nr 121, poz.1138 z dnia 11 lipca 2003r. z późn.zm./
- rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 98, poz. 1067 z późn. zm.)
- inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, Polskie Normy i zasady wiedzy technicznej oraz dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej, wynikających z przepisów szczególnych.

## Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek Pana Piotra Jurczaka zam. Fałęcice 57, gm. Promna. Decyzją Wójta Gminy Stara Błotnica Nr 1/04 z dnia 12 sierpnia 2004r. ustalono warunki zabudowy dla budowy stacji dystrybucji gazu propan-butan na działce Nr 210/8, położonej w Starej Błotnicy. W wyniku odwołania Pani Anny Starosty i Pana Stanisława Starosty, w/w decyzja została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Radomiu decyzją z dnia 29 października 2004r. znak: SKO/ZP/1299/04. Zdaniem organu II instancji wniosek rozpatrywany w niniejszej sprawie nie spełnia wymogów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozpatrując ponownie sprawę należy stwierdzić, iż zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 12 lit. „c” rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 179, poz. 1490) – obowiązującego w dacie ustalenia zaskarżonych warunków zabudowy – inwestycja polegająca na budowie stacji tankowania pojazdów gazem propan-butan została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.

W myśl art. 46 ust. 1, 3 i 4 ustawy Prawo ochrony środowiska (cytowanej wyżej), wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko. Postępowanie to przeprowadzone przez organ właściwy do wydania w/w decyzji (art. 48 cytowanej wyżej ustawy) jest częścią postępowania zmierzającego do ustalenia warunków zabudowy.

W skład planowanego przedsięwzięcia wejdzie budowa pawilonu dla obsługi stacji paliw, dwóch zbiorników ciśnieniowych na gaz płynny o pojemności  $V = 4,85 \text{ m}^3$  każdy, dystrybutora LPG gazu płynnego propan-butan i wiaty nad dystrybutorem. Przewiduje się, iż sprzedaż roczna gazu propan-butan wynosić będzie  $180 \text{ m}^3$ . Praca na stacji odbywać się będzie w systemie tryzmianowym przez wszystkie dni tygodnia w czasie całego roku. Pawilon obsługi będzie ogrzewany elektrycznie. Powierzchnia projektowanego budynku stacji wynosi ok.  $7,5 \text{ m}^2$ . Stacja będzie zaopatrywana w wodę bieżącą z wodociągu publicznego. Na terenie stacji zostanie zainstalowana kabina ze szczelnym zbiornikiem, przewożona, obsługiwana przez serwis typu TOI-TOI. Odpady komunalne stałe, będą gromadzone w kontenerze usytuowanym na terenie stacji. Emisja węglowodorów alifatycznych wprowadzanych do powietrza ze stacji nie będzie stwarzać uciążliwości dla otoczenia. Planowana stacja nie będzie również stwarzać zagrożenia dla ludzi i środowiska pod względem hałasu. W tym zakresie zasięg uciążliwości stacji będzie wynosił dla wartości dźwięku 50,0 dB w porze dziennej ok. 8 m oraz dla wartości dźwięku 40,0 dB w porze nocnej ok. 14 m. Zaznaczyć przy tym należy, iż w promieniu ok. 17 m od lokalizacji planowanego pawilonu obsługi stacji i ok. 33 m od dystrybutora gazu, nie występuje stała zabudowa mieszkaniowa.

Uwzględniając powyższe oraz przy jednoczesnym uwzględnieniu stanowiska zajętego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białobrzegach (postanowienie z dnia 25.02.2004r. znak: DG-442/2/B/03/04) i Starosty Białobrzskiego (postanowienie z dnia 12.03.2004r. Nr ROŚ.7633/5/04) –

postanowieniem z dnia 22 marca 2004r. Wójt Gminy Stara Błotnica nałożył na Inwestora obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko planowanego zamierzenia inwestycyjnego w zakresie zgodnym z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627).

Przed wydaniem decyzji, uzyskano uzgodnienie właściwego w sprawie organu tj. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białobrzegach (postanowienie z dnia 26.05.2004r. znak:DG-442/B/05/04) i Starosty Białobrzskiego (postanowienie z dnia 26.07.2004r. Nr ROŚ.7633/8/04).

Ponieważ nałożono na Wnioskodawcę obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zapewniono udział społeczeństwa w niniejszym postępowaniu przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Błotnica informacji o tym, że w publicznie dostępnym wykazie prowadzonym przez Urząd Gminy Stara Błotnica zamieszczono dane o niniejszym przedsięwzięciu. W w/w terminie omawiana informacja została zamieszczona również na stronie internetowej [tut. Urzędu](#).

Nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza lokalizować inwestycję, w chwili obecnej nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ogłoszono również o przystąpieniu przez Gminę Stara Błotnica do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do tego terenu. Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwalają stwierdzić, iż zgodnie z informacją uzyskaną z rejestru gruntów, działka objęta wnioskiem oznaczona Nr 210/8 stanowi własność Jana Tempieńskiego jak również jest dzierżawiona przez Pana Piotra Jurczaka. Nieruchomość objęta wnioskiem w chwili obecnej jest wolna od jakiegokolwiek zabudowy. Działki usytuowane w sąsiedztwie zagospodarowane są zarówno budynkami mieszkalnymi jak i budynkami gospodarczymi oraz obiektami usługowo-handlowymi takimi jak sklep przemysłowy (działki Nr 212/11 i Nr 212/9) i bank (działka Nr 212/13). Omawiana działka i jej otoczenie znajdują się na terenie oddziaływania przebiegającej drogi wojewódzkiej. Zabudowa na działkach sąsiednich usytuowana jest w nieuporządkowanych odległościach od w/w drogi wojewódzkiej. Planowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej. Budowa stacji tankowania samochodów gazem propan-butan będzie posiadała własny wjazd i wyjazd.

GRN NR II/7/88 z dnia 30.09.1988r NR IV/20/94 z dn. 30.09.1994. (Dz. U. nr 19 z dnia 21.10.1988r.) przedmiotowy teren znajdował się na terenie zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Błotnica" Uchwała Nr X/77/99 z dnia 16.12.1999 r. (nie stanowi prawa miejscowego) jest to obszar terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ;

Przewidywane przeznaczenie przedmiotowego terenu w uchwalonym uchwałą Nr X/77/99 z dnia 16.12.1999r „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy (nie stanowi prawa miejscowego) to tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Jednocześnie przewidywane wskazane wyżej przeznaczenie obszaru działki Nr 210/8 stanowi kontynuację ustaleń zawartych w nieobowiązującym już planie ogólnym Gminy Stara Błotnica.

Teren działki Nr 210/8 nie był przewidziany na cele publiczne w nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Błotnica uchwalonym Uchwałą GRN Nr II/7/88 z dnia 30.09.1988 i Nr IV/20/94 z dnia 30.09.1994r (znajdował się w strefie zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej) i tym samym zbędne jest w przedmiotowej sprawie stanowisko Wojewody Mazowieckiego i Marszałka Województwa Mazowieckiego w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

Ponadto podczas ponownego rozpatrywania złożonego w dniu 18 lutego 2004r. przez Inwestora wniosku uzupełniono go o mapę zasadniczą w skali 1:500 zawierającą adnotację o przyjęciu jej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ustalono rodzaj gruntów występujących na obszarze działki Nr 210/8 i wyjaśniono stan prawny nieruchomości sąsiednich powiadamiając jednocześnie wszystkie strony o planowanym przedsięwzięciu. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego uzupełniono akta sprawy o uzgodnienie projektu decyzji z zarządcą drogi we właściwej wymaganej przepisami formie. Zobowiązano również Pana Jurczaka do uzgodnienia przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, projektu planowanej inwestycji z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białobrzegach. Natomiast wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki Nr 210/8 Inwestor winien zaprojektować pas zieleni wysokiej celem ograniczenia ewentualnej uciążliwości planowanej inwestycji do granic własności.

W niniejszej sprawie przeprowadzono również stosownie do § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164, poz. 1588/ analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy, umożliwiające wydanie decyzji w

przedmiotowej sprawie:

- działka objęta wnioskiem oznaczona Nr 210/8 w chwili obecnej jest wolna od jakiejkolwiek zabudowy; na działkach sąsiednich i w najbliższym otoczeniu (w obszarze analizowanym) istnieje zarówno zabudowa zagrodowa, usługowo-handlowa (sklep przemysłowy na działkach Nr 212/11 i Nr 212/9, filia banku rzemiosła na działce Nr 212/13) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zatem realizacja projektowanej inwestycji na terenie nieruchomości objętej wnioskiem, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze analizowanym z jednoczesnym zapewnieniem przestrzegania zasady ładu przestrzennego; linię zabudowy ustalono zgodnie z ustawą o drogach publicznych; wymagania odnośnie intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachu przyjęto mając na uwadze duże zróżnicowanie wym. wskaźników i parametrów występujące na obszarze analizowanym; przy określaniu powyższych parametrów uwzględniono także potrzeby wynikające z funkcji inwestycji oraz nawiązano do poprzednich rozstrzygnięć, które miały miejsce podczas obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stara Błotnica,
- działka Nr 210/ 8 posiada dostęp do drogi publicznej – od strony drogi wojewódzkiej nr 732,
- istniejące uzbrojenie terenu (przyłącze wodociągowe na działce Nr 210/8, energia elektryczna w ulicy oraz możliwość realizacji szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe – szambo na działce Inwestora) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego wg warunków otrzymanych od dysponentów sieci,
- teren działki Nr 210/8 wskazany dla lokalizacji planowanych obiektów, określony w rejestrze gruntów jako grunty orne klasy R IVa o pow. 0,1672 ha, pastwiska trwałe klasy PsIV o pow. 0,1112ha i nieużytki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze z uwagi na fakt, iż obszar przeznaczony pod zainwestowanie nie przekracza 1,0 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne o w/w klasach, nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o czym jest mowa w art. 7 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jt. Dz.U. Nr 121 z 2004r., poz. 1266),
- niniejsza decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na orzeczenie jak w sentencji.

W toku postępowania, stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi, organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz organu właściwego w sprawach melioracji wodnych. Nie ma potrzeby uzyskania uzgodnień z Wojewodą Mazowieckim w zakresie zadań rządowych i Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie zadań samorządowych z uwagi na fakt, iż teren działki Nr 210/8 nie był przewidzianym na cele publiczne w nieobowiązującym już planie miejscowym Stara Błotnica.

Jeśli decyzja niniejsza wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na uniemożliwieniu lub ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, koszty realizacji roszczeń z tytułu odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, ewentualnie koszty odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości przy jej zbyciu ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Spory w sprawach roszczeń, o których wyżej mowa, rozstrzygają sądy powszechne (art. 37 ust. 10 cytowanej ustaw).

Koszt realizacji roszczeń z tytułu odszkodowania za poniesioną szkodę /lub wykupienie nieruchomości czy jej części lub też odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości przy sprzedaży nieruchomości, poniesie Inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Koszt realizacji roszczeń określi organ w odrębnym postępowaniu na żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości wniesione w okresie 5 lat od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

**Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.** Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Załączniki:**

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Część graficzna wyników analizy.

#### **Pouczenie:**

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy w Starej Błotnicy, powołując się na znak sprawy, w terminie 14 dni

od dnia jej doręczenia.

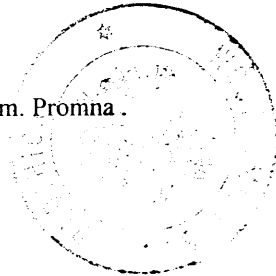
Ewentualne odwołania można składać w **Urzędzie Gminy w Starej Błotnicy** powołując się na znak sprawy i nr decyzji.

**Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:**

- 1/ projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
- 2/ oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3/ prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

**Otrzymują :**

- 1/ Pan Piotr Jurczak zam. Fałęcice 57, gm. Promna .
- 2/ strony wg wykazu
- 3/ a/a



W O J T  
Stanisław Białkowski

Stara Błotnica, dnia 22.06.2005r.

Dot. sprawy Znak. B -7331 / 1 /2004

Z wniosku Pana Piotra Jurczaka zam. Fałęcice 57, gm. Promna. Dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla budowy stacji paliw gazowych (tankowania pojazdów gazem płynnym) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce Nr 210/8, położonej w Starej Błotnicy.

## ANALIZA

### Funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Niniejsza analiza ma celu ustalenie, czy w przedmiotowej sprawie zostały spełnione łącznie warunki o jakich mowa w w/w art. 61 ustawy umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Działkę nr 210/8 oznaczono kolorem zielonym i literami A-B-C-D. Natomiast teren analizowany zaznaczono linią koloru żółtego.

Wyniki analizy w odniesieniu do warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy:

1. działka objęta wnioskiem oznaczona Nr 210/8 w chwili obecnej jest wolna od jakiejkolwiek zabudowy; Inwestor zamierza wybudować pawilon dla obsługi stacji paliw, dwa zbiorniki ciśnieniowe na gaz płynny o pojemności  $V = 4,85 \text{ m}^3$  każdy, dystrybutor LPG gazu płynnego propan-butan i wiatę nad dystrybutorem; na działkach sąsiednich i w najbliższym otoczeniu (w obszarze analizowanym) istnieje zarówno zabudowa zagrodowa, usługowo-handlowa (sklep przemysłowy na działkach Nr 212/11 i Nr 212/9, filia banku rzemiosła na działce Nr 212/13) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; istniejąca wokół zabudowa posiada zróżnicowaną wysokość /od 1 do 2 kondygnacji/, zróżnicowaną geometrię dachu /dachy ze spadkiem o różnych kątach nachylenia i zróżnicowanych kierunkach głównych kalenic w stosunku do frontów działek/; istniejąca zabudowa usytuowana jest także w różnych odległościach od linii rozgraniczenia dróg, bez określonych zasad; dla realizacji zamierzonej inwestycji na terenie działki Nr 210/8 ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 20 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 732 jako drogi ponadlokalnej wg przepisów o drogach publicznych; szerokość elewacji frontowej planowanego pawilonu obsługi należy dostosować do potrzeb technologicznych obiektu tzn. zaprojektować go o szerokości do ~ 10 m, co umożliwi Inwestorowi realizację budynku odpowiedniego dla jego projektowanej funkcji; będzie to obiekt wolnostojący; architekturą i geometrią dachu winien nawiązywać do budynków istniejących w sąsiedztwie; ze względu na funkcję i lokalizację planowana inwestycja winna być zrealizowana z materiałów trwałych o wysokich walorach estetycznych; jako racjonalne wykorzystanie terenu należało przyjąć - powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki Nr 210/8, powierzchnia biologicznie czynna min. 30 %, która może być zagospodarowana wg potrzeb użytkownika, natomiast pozostały teren można wykorzystać na dojścia, dojazdy, miejsca postojowe; wymagania odnośnie intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachu w przedmiotowej sprawie przyjęto mając na uwadze duże zróżnicowanie wym. wskaźników i parametrów występujących na obszarze analizowanym; przy określaniu powyższych parametrów uwzględniono także potrzeby wynikające z funkcji inwestycji oraz nawiązano do poprzednich rozstrzygnięć, które miały miejsce podczas obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stara Błotnica; ponadto, celem ograniczenia ewentualnej uciążliwości planowanej inwestycji do granic własności, zobowiązano Pana Jurczaka do zaprojektowania wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki Nr 210/8 pasa zieleni wysokiej; realizacja projektowanej inwestycji na terenie nieruchomości objętej wnioskiem, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze analizowanym; stanowić będzie również obsługę tras komunikacyjnych z jednoczesnym zapewnieniem przestrzegania zasady ładu przestrzennego;

2. działka Nr 210/ posiada dostęp do drogi publicznej – od strony drogi wojewódzkiej nr 732,

3. istniejące uzbrojenie terenu (przyłącze wodociągowe na działce Nr 210/8, energia elektryczna w ulicy oraz możliwość realizacji szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe – szambo na działce Inwestora) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego wg warunków otrzymanych od dysponentów sieci,.

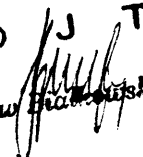
4. teren działki Nr 210/8 wskazany dla lokalizacji planowanych obiektów, określony w rejestrze gruntów jako grunty rolne klasy R IVa o pow. 0,1672 ha, pastwiska trwałe klasy PsIV o pow. 0,1112ha i nieużytki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ,

5. niniejsza decyzja nie narusza przepisów odrębnych (z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i innych).

Łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W części graficznej analizy przyjęto wielobarwne oznaczenia co pozwala na uzyskanie lepszej przejrzystości i czytelności załącznika.

W O J T  
Stanisław ski