

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 3/2020

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o pizp;
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz.U. 2018 poz. 2096 z późn. zm.) zwanej dalej kpa;

Po rozpoznaniu wniosku:

- PS AGRO Sp. z o.o., Miłogoszcz 14, 67-038 Dobrzyca

złożonego dnia:

- 26.11.2019 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji:

- Budowa oraz montaż zespołu urządzeń fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor: **PS AGRO sp. z o.o. Miłogoszcz 14, 76-038 Dobrzyca**

Przedmiot inwestycji: **Budowa oraz montaż zespołu urządzeń fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

Lokalizacja inwestycji: **część dz. nr 151/2, obręb Mścice, gmina Będzino**

1. Ustalenia dot. rodzaju i funkcji zabudowy:

a) Rodzaj zabudowy:

- infrastruktura techniczna.

b) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania zespołu urządzeń – zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu:
 - montaż modułów fotowoltaicznych na stelażach, o łącznej mocy do 1MW;
 - montaż stacji transformatorowej typu kontenerowego bądź słupowego;
 - przyłącze do istniejącej sieci średniego napięcia 15kV, na dz. nr 151/2
 - oświetlenie zewnętrzne;
 - ogrodzenie;
 - utwardzenie miejscowe terenu.

2. Ustalenia dot. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz cech zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się;
- maksymalna wysokość urządzeń od powierzchni przyległego gruntu – do 3,0m.
- powierzchnia zabudowy – do 1ha.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, Dz. U. 2019 poz. 1396 z późn. zm.)
- teren znajduje się poza istniejącymi obszarami chronionego krajobrazu, rezerwatami oraz użytkami ekologicznymi, które zostały utworzone na podstawie przepisów odrębnych;
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000.

Ponadto po rozważeniu rodzaju, parametrów, cech i skali przedmiotowej inwestycji w związku z art. 96 ust.1 w powiązaniu z art. 72 ust. 1 pkt 3, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r., (tekst jednolity, Dz. U. 2018 poz. 2081, z późn. zm), stwierdza się brak potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000;

- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity, Dz. U. 2019, poz. 1839).
- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowy teren obejmuje grunty rolne klasy S-RIVb. Zgodnie

z art. 11 ust. 1-4, ustawy z dnia 3 luty 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1161), do realizacji inwestycji wymagane jest wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolniczej, ze względu na rodzaj inwestycji nie związany z prowadzeniem działalności rolniczej.

- Zgodnie z art. 6 ust. 1, niniejszej ustawy, możliwe jest przeznaczenie przedmiotowych gruntów na cele nierolnicze z pominięciem decyzji o której mowa w art. 11 niniejszej ustawy.

c) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja nie jest objęta formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z dnia 23 lipca 2003 r., (tekst jednolity, Dz. U. 2018, poz. 2067 z późn. zm.), ani nie jest obiektem podlegającym ochronie oraz ujętym w gminnej ewidencji zabytków;

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- sposób zaopatrzenia w wodę – nie dotyczy;
sposób odprowadzenia ścieków – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną – nie dotyczy;
- sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością odprowadzenia na przyległy teren nieutwardzony objęty wnioskiem;
- sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia;
- dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy;

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity, Dz.U. 2019 poz. 1186, z późn. zm.), inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.

f) Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ujętego w „Studium ochrony przeciwpowodziowej. Region bilansowy 15.”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy części działki nr 151/2 w obrębie Mścice.

Granice terenu oznaczono na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

4. Część graficzna niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Wniosek został rozpatrzony na podstawie art. 59 ust 1 i 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o pizp przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 61 ustawy o pizp, zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotową decyzję na podstawie art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodniono z:

- 1) Starostą Koszalińskim – postanowieniem znak OŚ.6123.114.2019.JR z dnia 19.12.2019 r.;
- 2) PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni Parsęty i Wieprzy w Koszalinie – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – na podstawie art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów pod numerem ZP-0515.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 ustawy o pizp decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych;
3. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości;
4. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o pizp, Wójt Gminy Będzino stwierdza w trybie art. 162 par. 1 pkt 1 kpa, wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
5. Zgodnie z art. 129 ust. 1 i ust. 2 kpa od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino. Odwołanie należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji stronie;
6. Zgodnie z art. 127a kpa 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. Skutkiem zrzeczenia się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania jej ostateczność i prawomocność, wykonalność, a także brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu wyższej instancji lub sądu administracyjnego.

Załączniki:

- 1) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000.
- 2) Analiza i wyniki analizy, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy)
 - część tekstowa
 - część graficzna

Z up. WÓJTA
Dariusz Wójcikowski
WÓJTA

Otrzymują:

- 1) PS AGRO sp. z o.o. Miłogoszcz 14, 76-038 Dobrzyca
- 2) a/a

Do wiadomości bez załączników otrzymują:

- 1) Pozostałe strony wg rozdzielnika

Pobrano opłatę skarbową wysokości 107 zł na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U z 2019 poz. 1000 z późn. zm.)

ANALIZA Z WYNIKAMI dot. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Na podstawie:

- art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.);
- 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);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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);
- wizji lokalnej przeprowadzonej w terenie;

1. Określenie przedmiotu analizy:

a) Podstawa analizy

Inwestor: **PS AGRO sp. z o.o. Miłogoszcz 14, 76-038 Dobrzyca**
Wniosek z dnia: **26.11.2019 r.**
Inwestycja: **Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**
Lokalizacja: **część dz. nr 151/2, obręb Mścice, gmina Będzino**

b) Obszar analizy

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w związku z par. 3 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, nie wyznacza się obszaru analizy w celu ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ jest urządzeniem infrastruktury technicznej i tym samym nie wymaga ustalenia parametrów w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej w ramach ich kontynuacji.

Obszar objęty wnioskiem oznaczono na mapie ewidencyjnej do celów opiniodawczych w skali 1:2000

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

a) Charakterystyka zabudowy w obszarze analizy, wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

- nie dotyczy.

b) Dostęp do drogi publicznej dla przedmiotowego terenu:

- nie dotyczy.

c) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy.

d) Przeznaczenie gruntów:

- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że przedmiotowy teren obejmuje grunty rolne klasy S-RIVb. Zgodnie z art. 11 ust. 1-4, ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1161), do realizacji inwestycji wymagane jest wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolniczej, ze względu na rodzaj inwestycji nie związany z prowadzeniem działalności rolniczej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1, niniejszej ustawy, możliwe jest przeznaczenie przedmiotowych gruntów na cele nierolnicze z pominięciem decyzji o której mowa w art. 11 niniejszej ustawy.

e) Zgodność z przepisami odrębnymi:

Ustalenia dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren znajduje się poza istniejącymi obszarami chronionego krajobrazu, rezerwatami oraz użytkami ekologicznymi, które zostały utworzone na podstawie przepisów odrębnych;

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000.
Ponadto po rozważeniu rodzaju, parametrów, cech i skali przedmiotowej inwestycji w związku z art. 96 ust.1 w powiązaniu z art. 72 ust. 1 pkt 3, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r., (tekst jednolity, Dz. U. 2018 poz. 2081, z późn. zm), stwierdza się brak potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000;

Ustalenia dot. dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja nie jest objęta formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z dnia 23 lipca 2003 r., (tekst jednolity, Dz. U. 2018, poz. 2067 z późn. zm.), ani nie jest obiektem podlegającym ochronie oraz ujętym w gminnej ewidencji zabytków;

Ustalenia dot. ochrony interesów osób trzecich:

- nie dotyczy;

Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ujętego w „Studium ochrony przeciwpowodziowej. Region bilansowy 15.”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren na którym przewiduje się realizację inwestycji obejmuje część działki nr 151/2 w obrębie Mścice.

Planowane zamierzenie budowlane jest urządzeniem infrastruktury technicznej i tym samym nie podlega warunkom, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (pkt 2a i 2b niniejszej analizy);

4. Część graficzna analizy:

- mapa zasadnicza do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

Załączniki:

- 1) mapa zasadnicza do celów opiniodawczych w skali 1:1000.

Opracował: arch. Wojciech Tomczak, ZPOIA nr ZP-0515

Z up. WÓJTA
Dariusz
ZASTĘPCA

