

UG.Or.III.B.6733.30.24.2012

Biesiekierz, 22-10-2012 r.

## DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 ust. 1, 3-5, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012 r. Dz.U. poz. 647),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku Gminnych Służb Technicznych i Komunalnych Urzędu Gminy w Biesiekierzu, 76-039 Biesiekierz 103, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej i remizy strażackiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. przyłączem wodno – kanalizacyjnym, gazowym i energetycznym, miejscami postojowymi, utwardzeniem nawierzchni, dojazdami oraz zjazdem na działkę.

Miejsce lokalizacji inwestycji: działki nr, nr 128/3 i 21/2 w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz.

### USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej i remizy strażackiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. przyłączem wodno – kanalizacyjnym, gazowym i energetycznym, miejscami postojowymi, utwardzeniem nawierzchni, dojazdami oraz zjazdem na działkę w granicach działek nr 128/3 i 21/2 położonych w obrębie Stare Bielice.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku świetlicy wiejskiej i remizy strażackiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - sposób użytkowania budynku – zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem,
  - sposób zagospodarowania terenu – budowa budynku świetlicy wiejskiej i remizy strażackiej, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, dojeżdża, utwardzenie nawierzchni, zjazd z drogi powiatowej, miejsca na odpady.
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) warunki i wymagania kształtowania ładunku przestrzennego:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 5,5 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej powiatowej (działka nr 21/2), odległość projektowanej zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - szerokość elewacji frontowej wiaty – do 27,5 m,
    - wysokość elewacji frontowej (do okapu, gzymsu) - max. 8,5 m,
    - wysokość zabudowy - do 9 m npt.,
    - kształt dachu – płaski o kącie nachylenia do 7°,
    - wskaźnik zabudowy – max. 33%,
    - powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki.
  - b) warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi: nie dotyczy,
  - c) warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: przedmiotowa inwestycja usytuowana jest na obszarze historycznego układu ruralistycznego miejscowości Stare Bielice, figurującego w wykazie zabytków nieruchomych Gminy Biesiekierz, wyznaczonych przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do wojewódzkiej ewidencji zabytków pismem z dnia 03.12.2010 r. znak DZ-K-4142/37/EK/2010 podlegającego ochronie na podstawie art. 7 pkt 4 oraz art. 22 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, teren lokalizacji inwestycji zlokalizowany jest w strefie



- 53
- „A” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania inwestycji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Koszalinie,
- d) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - zgodnie z warunkami i uzgodnieniami Regionalnych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Białogardzie, ul. Ustronie Miejskie 1,
  - odprowadzenie wód deszczowych - do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami i uzgodnieniami Gminnych Służb Technicznych i Komunalnych Urzędu Gminy w Biesiekierzu,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami technicznymi ENERGA - OPERATOR S.A., Oddział w Koszalinie, ul. Morska 10,
  - zaopatrzenie w gaz - zgodnie z warunkami Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie, ul. Połczyńska 55/57,
  - wjazd na działkę - z drogi publicznej powiatowej (działka nr 21/2) zgodnie z Postanowieniem Powiatowego Zarządu Dróg w Koszalinie numer PZD.612.168.2012BK z dnia 24 sierpnia 2012 roku należy opracować projekt zjazdu według obowiązujących przepisów, jeżeli pod zjazdem występuje rów zaprojektować przepust, woda ze zjazdu nie może wypływać na drogę powiatową, wykonać konserwację rowu na całej długości działki nr 128/3, przed rozpoczęciem robót w pasie drogowym drogi powiatowej należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego z Powiatowego Zarządu Dróg w Koszalinie, 76-015 Manowo 12a,
- e) **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- zgodnie z przepisami art.5 ustawy Prawo Budowlane,
  - inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** – teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działek nr 128/3 i 21/2 obręb Stare Bielice.  
Zakres inwestycji oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
5. **Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

## UZASADNIENIE

Wniosek złożony przez Gminne Służby Techniczne i Komunalne Urzędu Gminy w Biesiekierzu, został rozstrzygnięty na podstawie art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji. Ustalając warunki i zasady zabudowy posiłkowano się również zapisami opracowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biesiekierz. Projekt decyzji został uzgodniony z Powiatowym Zarządem Dróg w zakresie ustawy o drogach publicznych oraz z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zapewniono udział stron w postępowaniu administracyjnym poprzez zawiadomienia i publiczne obwieszczenie.

W wyniku przeprowadzonego postępowania uwag i wniosków nie zgłoszono.

W świetle art. 53 ust. 1, 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby samorządu zawodowego architektów.

## POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a 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.



2. Inwestor przed podjęciem robót winien uzyskać pozwolenie na budowę; wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raławicka 13.

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Biesiekierz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.*

**Załączniki stanowiące integralną część decyzji:**

1. mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa)

**Otrzymują:**

1. Gminne Służby Techniczne i Komunalne w Biesiekierzu, 76-039 Biesiekierz 103
2. a/a

Z up. WÓJTA  
SEKRETARZ GMINY

inż. Maria Kozłowska

**Otrzymują do wiadomości bez załącznika 1 i 2:**

1. Pani Gabriela Tazbir i Pan Józef Tazbir zam. Stare Bielice 34, 76-039 Biesiekierz
2. Pani Sylwia Kordońska i Pan Tomasz Kordoński zam. 75-452 Koszalin, ul. Jana Pawła II-go 13C/20
3. Powiatowy Zarząd Dróg w Koszalinie, 76-015 Manowo 12a

**URZĄD GMINY**  
76 039 BIESIEKIERZ 103  
woj zachodniopomorskie  
tel 94/3180 310, fax 94/3180 940  
Nazwa i adres nadawcy

POŚWIADCZENIE  
ZWROTNE  
7500269371246975  
przesyłki kurierskiej nr:  
Pani Gabriela Tazbir

**URZĄD GMINY**  
76 039 BIESIEKIERZ 103  
woj zachodniopomorskie  
tel 94/3180 310, fax 94/3180 940  
Nazwa i adres nadawcy

POŚWIADCZENIE  
ZWROTNE  
7500269371247175  
przesyłki kurierskiej nr:  
Pani Sylwia Kordońska  
Pan(i) Tomasz Kordoński

**URZĄD GMINY**  
76 039 BIESIEKIERZ 103  
woj zachodniopomorskie  
tel 94/3180 310, fax 94/3180 940  
Nazwa i adres nadawcy

POŚWIADCZENIE  
ZWROTNE  
7500269371247075  
przesyłki kurierskiej nr:

Znak sprawy .....

UG.Or.III.B.6733.30.24.2012

Dnia 22.10.2012 r.

Pan(i) Powiatowy Zarząd Dróg...

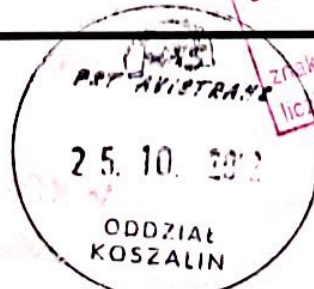
Manowo 12a

76-015 Manowo

Niniejszym kwituję odbiór przesyłki kurierskiej doręczonej w dniu:

....., dnia 20

25.10.2012 (podpis - czytelnie imię i nazwisko)





Załącznik do decyzji o ustaleniu  
lokalizacji inwestycji celu publicznego  
nr UG.Or.III.B.6733.30.24.2012

Biesiekierz, 03-09-2012 r.

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
PLANOWANEJ INWESTYCJI  
ORAZ JEGO ROZBUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3-5, art. 54, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt. 3, 4, 5 oraz ust. 5 i 6, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012 roku Dz. U. poz. 647), w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

**1. Określenie przedmiotu analizy**

- a) **Podstawa analizy:** Wniosek Gminnych Służb Technicznych i Komunalnych Urzędu Gminy w Biesiekierzu, 76-039 Biesiekierz 103, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej i remizy strażackiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. przyłączem wodno – kanalizacyjnym, gazowym i energetycznym, miejscami postojowymi, utwardzeniem nawierzchni, dojazdami oraz zjazdem na działkę.

Miejsce lokalizacji inwestycji: działki nr, nr 128/3 i 21/2 położone w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz.

- b) **Obszar analizy** określony na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzenia MI z dnia 26-08-2003 r. przedstawiono na załączonej mapie w skali 1: 2000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

**2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru:**

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000. Obszarem analizy objęto teren zabudowany po obydwu stronach drogi publicznej powiatowej (działka nr 21/2) w centralnej części miejscowości Stare Bielice, na którym znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz usługowa. Kompleks działek i budynków wzdłuż w/w drogi publicznej stanowi układ urbanistyczny zabudowy o niskiej intensywności.

- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, usługowej w miejscowości Stare Bielice. W otoczeniu zamierzonej inwestycji znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne (działki nr, nr 121, 168), zabudowania zagrodowe (działki nr, nr 322, 119/3, 126/4, 129, 130/2, 167), obiekty użyteczności publicznej – poczta (działka nr 126/6) i szkoła (działka nr 166/1), oraz budynki produkcyjno – usługowe (działka nr 128/4), dostępne z tej samej drogi publicznej powiatowej (działka nr 21/2). Przedmiotowa działka ma dostęp do w/w drogi powiatowej.

Teren lokalizacji inwestycji zlokalizowany jest w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania inwestycji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Koszalinie.

- c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**

- działka nr 128/3 stanowi własność gminy Biesiekierz,
- działka nr 21/2 stanowi własność Powiatu Koszalińskiego – pas drogowy drogi powiatowej.

- d) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:

- **linia istniejącej zabudowy** – w odległości od 0 m (na granicy) do 12 m od granicy z pasem drogowym drogi powiatowej (działka nr 21/2), z uwagi na bardzo zróżnicowaną linię zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni czyli 5,5 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. 04.204.2086),
- **szerokość elewacji frontowej zabudowy** - od 6 m do 49 m, średnia szerokość elewacji frontowej wynosi do 27,5 m,
- **wysokość zabudowy** - od 6 m do 11 m (działka nr 121), z dachem płaskim – do 9 m,



- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do gzymsu (okapu) - od 3 m do 9 m (budynek z dachem płaskim na działka nr 322),
- **geometria dachów w obszarze analizowanym** - płaskie oraz spadziste o kącie nachylenia od 10° do 45° z kalenicami usytuowanymi prostopadle, równoległe do kierunku drogi publicznej (działka nr 21/2),
- **wskaźnik zabudowy** - dla działek o podobnej wielkości wynosi od 10% (działka nr 126/4) do 33% (działka nr 129), średni wskaźnik kształtuje się na poziomie 21,5%, z uwagi na dużą różnorodność parametrów zabudowy dopuszcza się maksymalny wskaźnik równy 33% występujący w obszarze analizy.

d) Analizując obszar objęty analizą pod względem istniejących funkcji oraz charakteru zabudowy (na podstawie wizji lokalnej oraz mapy) należy stwierdzić występowanie cech okolicznej zabudowy pozwalających na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

e) Wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

### 3. **Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:**

Przedmiotowa działka nr 128/3 ma dostęp do drogi publicznej powiatowej (działka 21/2) - do wniosku dołączono decyzję zezwalającą na budowę zjazdu z drogi powiatowej. Do wniosku dołączono również warunki techniczne dostawy wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych oraz dostawy gazu i energii elektrycznej.

### 4. **Przedmiotowa działka nr 128/3 jest wyłączona z użytkowania rolnego.**

### 5. **W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz wnioskowany teren działki nr 128/3 w obrębie Stare Bielice oraz analizowany teren sąsiedni są przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej.**

Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską - w strefie „A” ochrony konserwatorskiej.

Przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

### 6. **Zapewniono udział stron w postępowaniu administracyjnym poprzez zawiadomienia i publiczne obwieszczenie.**

### 7. **Wnioski z analizy:**

W świetle art. 53 ust. 3-5, art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe, ponieważ:

- a) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego na inwestycję,
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- c) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) obszar na którym znajduje się przedmiotowa działka, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- e) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi,
- f) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi,
- g) w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego uwag i wniosków nie zgłoszono.

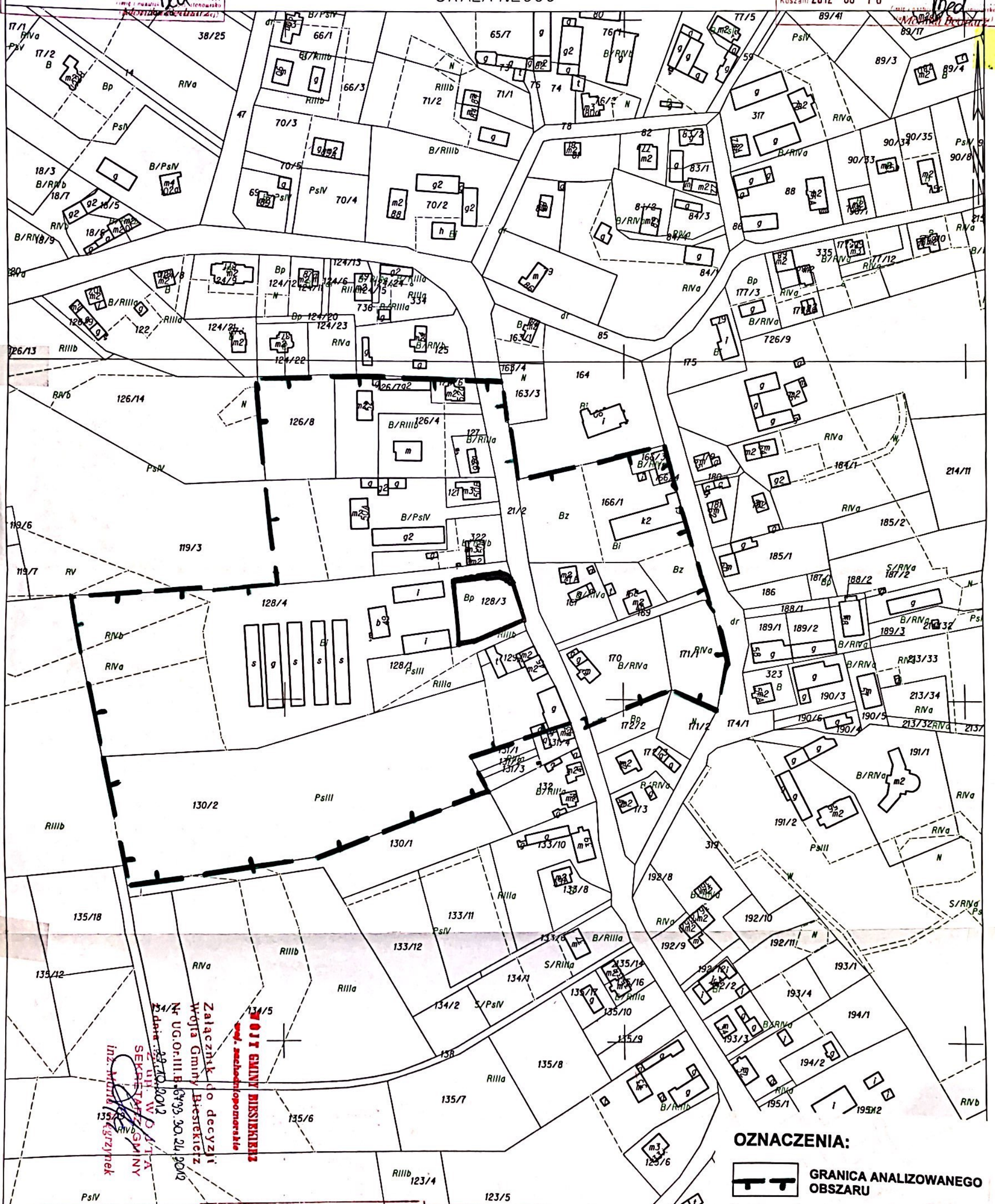
Sporządziła: mgr inż. arch. Danuta Ziobrowska  
Zachodniopomorska Izba Architektów Nr ZP - 0289



Koszalin, 2012-06-18  
INSPEKTOR  
*Med*

gm.Biesiekierz obr.Stare Bielice dz.128/3  
MAPA EWIDENCYJNA  
DO CELOW OPINIOWAWCZYCH  
SKALA 1:2000

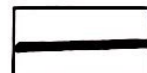
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych  
Koszalin, 2012-06-18  
INSPEKTOR  
*Med*



OZNACZENIA:



GRANICA ANALIZOWANEGO  
OBSZARU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI

Sporządziła: Monika Bednarz

Dokument niniejszy jest wyrysem  
z mapy ewidencyjnej wydanym

*U. G. Biesiekierz*  
(nazwa jednostki)

nie przeznaczonym do dokonania wpisu  
w księgze wieczystej.



