

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 280/2024

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572);

po rozpatrzeniu wniosku *DOMAR Kazimierz Domaracki w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu magazynowego na działkach nr 139/12 i 139/14 położonych w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz*

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie placu magazynowego,
na działkach nr 139/12 i 139/14 położonych w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz**

1. Rodzaj inwestycji: obiekt budowlany.
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – urządzenie infrastruktury technicznej - plac magazynowy na odpady budowlane przetwarzane przez mobilną kruszarkę.
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) Warunki i wymagania kształtowania ładru przestrzennego:
 - inwestycję należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach szczegółowych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i odpowiednimi normami, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725);
 - w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 relacji Karlino-Koszalin (rok budowy 1989) przebiegającego przez teren inwestycji obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wszystkie prace projektowe i wykonawcze powinny uwzględniać przepisy wynikające z w/w aktów prawnych, Inwestor powinien dokonać uzgodnień lokalizacyjnych w Dziale Zarządzania Majątkiem Sieciowym Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie;
 - w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV przebiegającej przez teren inwestycji relacji Dunowo - Słupsk o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych niemieszkalnych (związanych między innymi z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną) muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów (projekt zagospodarowania terenu) z właścicielem linii elektroenergetycznych – PSE S.A., przed wydaniem pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia,
 - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,

- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,,
 - zakaz składowania materiałów, tworzenia hałd, nasypów bezpośrednio pod linią i w odległości do 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m pod linią i w odległości 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - zakaz zwiększania rzędnych terenu bezpośrednio pod linią oraz w odległości mniejszej niż 7 m od skrajnego przewodu fazowego (mierząc poziomo i prostopadle do przewodów,
 - szczegółowe warunki wykonywania prac budowlanych sprzętem zmechanizowanym w sąsiedztwie czynnej linii 400 kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Bydgoszczy przed rozpoczęciem robót.
- b) Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak UG.Or.Oś.6220.6..2018.AŁ z dnia 09-04-2019 r. wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji;
 - inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) oraz z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
- c) Warunki wynikające z dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
- d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - odprowadzenie wód deszczowych – nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
 - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - zjazd z drogi publicznej – nie dotyczy.
- e) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :**
- inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości tj.: 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.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działek nr 139/12 i 139/14 położonych w obrębie Stare Bielice. Granice terenu objętego decyzją oznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 4. Okres ważności decyzji** - niniejsza decyzja jest ważna bezterminowo.

UZASADNIENIE

Wniosek DOMAR Kazimierz Domaracki został rozstrzygnięty na podstawie art.59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o warunkach zabudowy 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.

W trakcie postępowania administracyjnego wpłynęło pismo od Polskich Sieci Energetycznych znak 327-DE-DSB-DUB-WFB.071.154.2025.2 z dnia 11-02-2025 r. opiniujące negatywnie projekt decyzji

i określające ograniczenia w użytkowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV – odpowiednie zapisy zostały zawarte w uzupełnionej decyzji.

W trakcie postępowania administracyjnego wpłynęło pismo od Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie znak PSG-WB00R/RODZ/42/02/2025 z dnia 20-02-2025 r. określające ograniczenia w użytkowaniu terenu w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia - odpowiednie zapisy zostały zawarte w uzupełnionej decyzji.

Projekt decyzji został uzgodniony z Państwową Gospodarką Wodną w zakresie ustawy prawo wodne, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, z Polską Spółką Gazownictwa w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz Gminnymi Służbami Technicznymi i Komunalnymi w zakresie ustawy o drogach publicznych oraz z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A.

W świetle art. 61 ust. 1, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby samorządu zawodowego architektów.

POUCZENIE

1. 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.
2. Przed upływem terminu wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. 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.
5. Inwestor przed podjęciem robót winien uzyskać pozwolenie na budowę; wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raclawicka 13.

BIESIEKIERZ

z up. Wójta
inspektor ds. budownictwa

Katarzyna Kasprowicz

Załączniki stanowiące integralną część decyzji :

1. mapa w skali 1:1000 (część graficzna)
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

Otrzymują :

1. DOMAR Kazimierz Domaracki
2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

załącznik do decyzji o warunkach
zabudowy nr UG.OR.B.6730.262.2024.KK
uzupełniono dn. 20-02-2025 r.
uzupełniono dn. 03-04-2025 r.

Biesiekierz, dn. 23-01-2025 r.

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

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1, 3, 5, 6 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

1. Określenie przedmiotu analizy

- a) **Podstawa analizy:** wniosek **DOMAR Kazimierz Domaracki** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie placu magazynowego na działkach nr 139/12 i 139/14 położonych w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz.**
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **Charakter zabudowy** – urządzenie infrastruktury technicznej – plac magazynowy na odpady budowlane przetwarzane przez mobilną kruszarkę.
- b) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy w skali 1:1000.
- c) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej i magazynowej w obrębie Stare Bielice po północnej stronie drogi wojewódzkiej. Przez teren działek nr 139/14 i 139/12 przebiegają linie elektroenergetyczne, kable teletechniczne, gazociąg, wodociągi i rury kanalizacji deszczowej. Część działki objętej inwestycją znajduje się w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej przesyłowej 400 kV relacji Dunowo – Słupsk. Zgodnie z pismem Polskich Sieci Energetycznych znak 327-DE-DSB-DUB-WFB.071.154.2025.2 z dnia 11-02-2025 r. wymagana szerokość pasa technologicznego wynosi 80 m tj. po 40 m od osi w obu kierunkach w rzucie poziomym. W pasie technologicznym oraz w jego sąsiedztwie występują ograniczenia użytkowania terenu. Zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie poprzez obszar lokalizacji inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 relacji Karlino-Koszalin (rok budowy 1989), od którego obowiązuje strefa kontrolowana. W strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
- d) **Analiza stanu faktycznego prawnego:**
 - działki nr 139/12 i 139/14 stanowią własność prywatną.
- e) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:
 - ze względu na specyficzny charakter inwestycji - zgodnie z art. 61 ust. 3 znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla urządzenia infrastruktury technicznej nie jest wymagane spełnienie tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt. 1) oraz nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt. 2).
- f) **Wnioskowana inwestycja** nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z decyzją

o środowiskowych uwarunkowaniach znak UG.Or.Oś.6220.6..2018.AL z dnia 09-04-2019 r. wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód deszczowych – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zjazd z drogi publicznej – nie dotyczy.

4. Przedmiotowe działki nr 139/12 i 139/14 są wyłączone z użytkowania rolnego.

5. Przedmiotowe działki nr 139/12 i 139/14 nie znajdują się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

6. Projekt decyzji należy uzgodnić z:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie,

7. Należy wystąpić o opinie do:

- Energa Operator S.A. Oddział w Koszalinie,
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
- GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu,
- Polska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie.

8. Wnioski z analizy

W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy 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) nieruchomość stanowiąca działki nr 139/12 i 139/14 obręb Stare Bielice ze względu na istniejące zagospodarowanie, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury – spełnia wymogi dla realizacji inwestycji;
- c) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) obszar na którym znajdują się przedmiotowe działki, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- e) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art.5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- g) na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
- h) inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

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

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
obr. Stare Bielice 0045: dz. 139/12, 139/14

Nie wyklucza się istnienia w terenie
innych nie wykazanych na niniejszej
mapie urządzeń podziemnych, które
nie były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji
w instytucjach branżowych.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL_PZGIK.7518
Data wykonania kopii	2024.12.06
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Każura

WÓJT GMINY BIESIEKIERZ

woj. zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji 280/2024

Wójta Gminy Biesiekierz

Nr UG.Or.B.673.0.262.2024.14

z dnia 03.01.2025

Z upoważnienia Wójta
Inspektor ds. Budownictwa

Katarzyna Kasprówska

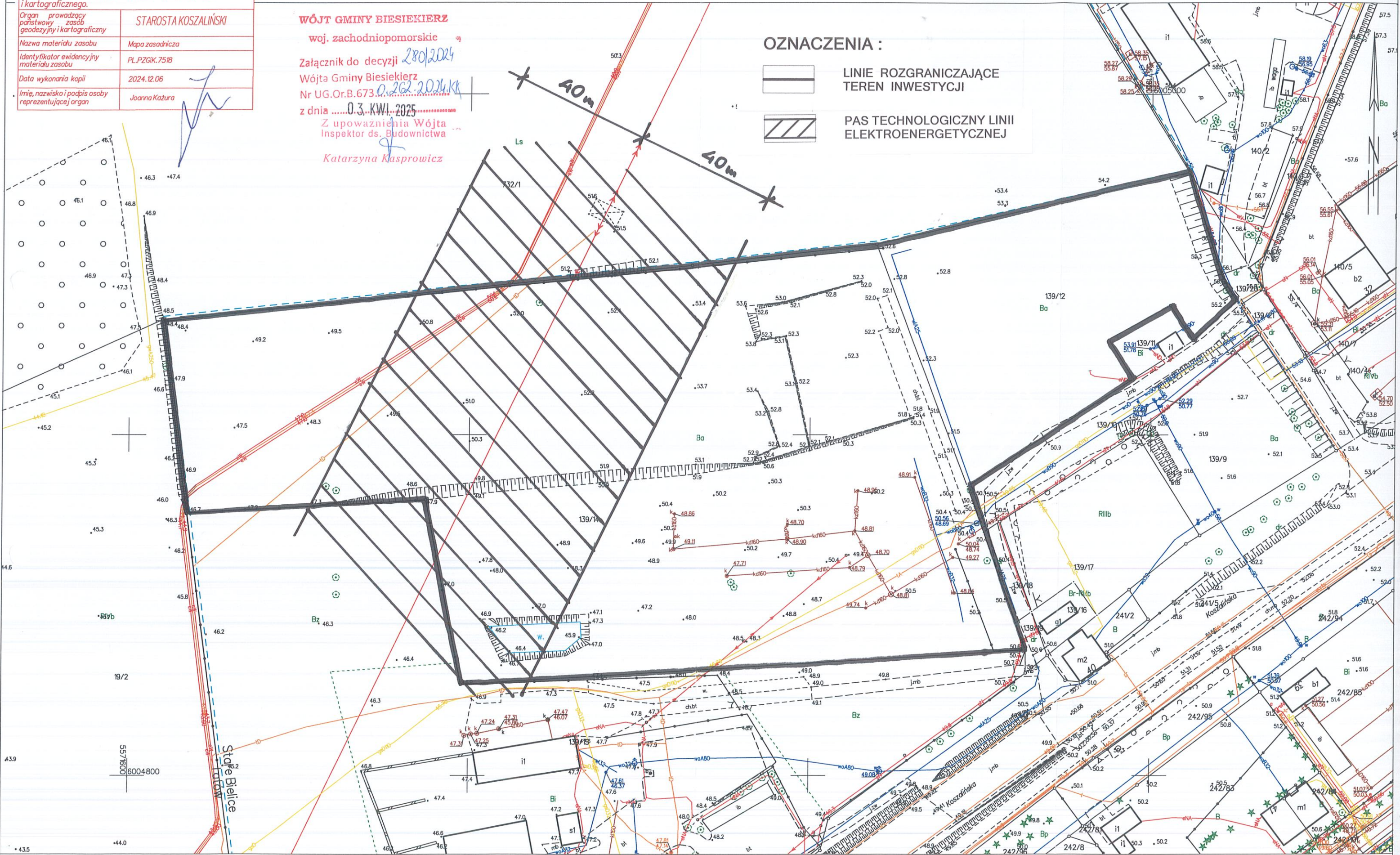
OZNACZENIA :



LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI



PAS TECHNOLOGICZNY LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ



MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
obr. Stare Bielice 0045: dz. 139/12, 139/14

Nie wyklucza się istnienia w terenie
innych nie wykazanych na niniejszej
mapie urządzeń podziemnych, które
nie były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji
w instytucjach branżowych.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7518
Data wykonania kopii	2024.12.06
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Każura

OZNACZENIA :



GRANICA ANALIZOWANEGO
OBSZARU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI

WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ

woj. zachodniopomorskie
Załącznik do decyzji 280/2024
Wójta Gminy Biesiekierz
Nr UG.Or.B.6730
z dnia 03.11.2025

Z upoważnienia Wójta
Inspektor ds. Budownictwa
Katarzyna Kasper

