

DECYZJA NR 7/2025

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.).
- art. 50 ust 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53, art. 54, art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z 16.04.2025 r. (uzupełnionego ostatecznie w dniu 29.04.2025 r.) złożonego przez Gminę Biały Bór, ul. Słupska 10, 78-425 Biały Bór w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu zabytkowej przestrzeni publicznej w centrum Białego Boru polegającej na budowie budynku przystanku z toaletą publiczną, budowie zadaszenia przed budynkiem przystanku oraz budowie obiektów małej architektury wraz z utwardzeniami terenu miejscami postojowymi i urządzeniami budowlanymi poprzedzonej rozbiórką istniejącej nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budynku usługowego i handlowego, zmianą lokalizacji (budowa z uprzednią rozbiórką) istniejącego pomnika i masztów flagowych w Białym Borze na działce nr: 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 m. Biały Bór - gmina Biały Bór

i dokonaniu analizy:

- 1) funkcji i cech zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

w uzgodnieniu z:

- Regionalną Dyрекcyj Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych I w Złocięcu,
- Generalną Dyрекcyj Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie,
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile,
- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze,
- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Szczecinku,

USTALAM NASTĘPUJĄCE WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

1. Rodzaj inwestycji:

Zagospodarowanie zabytkowej przestrzeni publicznej w centrum Białego Boru polegające na budowie budynku przystanku z toaletą publiczną, budowie zadaszenia przed budynkiem

przystanku oraz budowie obiektów małej architektury wraz z utwardzeniami terenu miejscami postojowymi i urządzeniami budowlanymi poprzedzonej rozbiórką istniejącej nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budynku usługowego i handlowego, zmianą lokalizacji (budowa z uprzednią rozbiórką) istniejącego pomnika i masztów flagowych w Białym Borze na działce nr: 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 m. Biały Bór - gmina Biały Bór.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- orientacyjny przebieg projektowanej inwestycji do sprecyzowania na etapie projektu budowlanego pokazano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik Nr 1/1,
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – teren objęty granicą Inwestycji związany z terenami placów i dróg publicznych, rekreacji i zieleni urządzonej,
- linię zabudowy dla obiektów kubaturowych dla planowanego zamierzenia, ustala się jako nieprzekraczalną, zgodnie z częścią graficzną decyzji,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi – nie może przekroczyć 10%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi,
- szerokość elewacji frontowej - nie może przekraczać 10,0 m (tolerancja 20%),
- wysokość elewacji frontowej liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do okapu dachu, musi mieścić się w przedziale od 2,5 m do 4,0 m,
- wysokość do kalenicy dachu - nie może przekraczać 4,0 m,
- zadaszenie przed wiatą szerokości do 5 m, długości do 18 m, wysokości do 5 m,
- geometria dachu - dach należy projektować jako płaski,
- realizacja obiektów małej architektury w miejscu publicznym,
- realizacja oświetlenia terenu,
- wysokość masztów flagowych do 12 m,
- parametry urządzeń budowlanych określają przepisy odrębne,
- szczegółowe warunki i wymagania dotyczące inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, odległościami od budynków, obiektów i sieci oraz uzyskanymi warunkami technicznymi.

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultur współczesnej

- stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131, z późn. zm.), w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych,

- teren inwestycji podlega ochronie z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.), przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo- Biały Bór”, zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych,
- zabrania się:
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - należy zastosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, które nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji,
- teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie strefy VII częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako: Biały Bór stan. 1, AZP 21-27/15, datowanego na późne średniowiecze, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz na terenie średniowiecznego układu ruralistycznego.

Inwestora obowiązuje:

- opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegaturą w Koszalinie,
- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- układ komunikacyjny dla wnioskowanego terenu zapewniony jest w oparciu o istniejące drogi objęte wnioskiem,
- obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 8 miejsc postojowych na terenie inwestycji,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci; dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych źródeł,
- zaopatrzenie w wodę – przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci,
- odprowadzanie ścieków bytowych – przyłączem do sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie własnym - w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych oraz przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci,

- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła opartego na paliwach takich jak: gaz, energia elektryczna, olej; alternatywnie - zastosowanie systemu grzewczego z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej w postaci kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.; dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów,
- inwestycję należy realizować w uzgodnieniu z zarządzającymi oraz użytkownikami istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji.

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich,
- wejście na teren inwestycji i tereny sąsiednie wymaga uzgodnienia i porozumienia z jego dysponentami oraz uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów terenów, gruntu i budowli po zakończeniu realizacji inwestycji,
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie – Postanowieniem znak OSZ.Z-3.4351.112.2025.rm z dnia 21.05.2025 r. pozytywnie zaopiniowano projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. W odniesieniu do działek stanowiących pas drogowy drogi krajowej, jako zarządca drogi działa w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych. W zakresie tym wnosi następujące uwagi:
 - zgodnie z art. 43.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 320 ze zm.) część ww. inwestycji związaną z lokalizacją nowych obiektów budowlanych należy projektować w minimalnej odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20, a dla masztów flagowych w odległości co najmniej równej ich wysokości od ww. zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20,
 - przebudowę rynku należy projektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518) oraz wytycznymi projektowania skrzyżowań drogowych (WR-D-31-1 oraz WR-D-31-2),
 - projekt techniczny (w 3 egz.) przebudowy rynku wraz z odwodnieniem, które winno zakładać spływ wód poza teren pasa drogowego drogi krajowej oraz innych niezbędnych urządzeń, należy złożyć do uzgodnienia w tut. Oddziale GDDKiA,
 - mając na uwadze nieuregulowany stan prawny dotyczący umiejscowienia części jezdni drogi krajowej nr 20 na obszarze objętym projektem decyzji, tj. poza granicami pasa drogowego drogi krajowej, w projekcie należy uwzględnić zagospodarowanie działki nr 87/1 z uwzględnieniem jezdni drogi krajowej, która winna zostać przekazana na rzecz Skarbu Państwa w trwałą zarząd GDDKiA.- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- zakres inwestycji oznaczono na załączniku mapowym w skali 1:1000 - stanowiącym załącznik Nr 1/1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 16.04.2025 r. Gmina Biały Bór, ul. Słupska 10, 78-426 Biały Bór wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu zabytkowej przestrzeni publicznej w centrum Białego Boru polegającej na budowie budynku przystanku z toaletą publiczną, budowie zadaszenia przed budynkiem przystanku oraz budowie obiektów małej architektury wraz z utwardzeniami terenu miejscami postojowymi i urządzeniami budowlanymi poprzedzonej rozbiórką istniejącej nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budynku usługowego i handlowego, zmianą lokalizacji (budowa z uprzednią rozbiórką) istniejącego pomnika i masztów flagowych w Białym Borze na działce nr: 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 m. Biały Bór- gmina Biały Bór.

Właścicielem działek o nr ewid. nr: 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 m. Biały Bór jest gmina Biały Bór

Działki określone w decyzji nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Pismem z dnia 8 maja 2025 r. przez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu, publikacji w BIP, wywieszeniu na słupie ogłoszeniowym na rynku w Białym Borze strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

Warunki ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz.1116), wykazała, iż wymienione w decyzji działki, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane na podstawie złożonego wniosku, z zachowaniem warunków ustalonych decyzją. Parametry określone w decyzji, zgodnie są z wnioskiem Inwestora.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile – Postanowieniem znak DP.ZPU.521.1369.2025.MU z dnia 20 maja 2025 r. (wpł. do tut. Urzędu 21.05.2025 r.) uzgodniono ww. inwestycję w zakresie melioracji wodnych o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze planowanej inwestycji, na działkach o nr ewid. 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 m. Biały Bór - gmina Biały Bór, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych I w Złocięncu – zgoda milczenia
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie – Postanowieniem

znak OSZ.Z-3.4351.112.2025.rm z dnia 21.05.2025 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 21.05.2025 r.) pozytywnie zaopiniowano projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. W odniesieniu do działek stanowiących pas drogowy drogi krajowej, jako zarządca drogi działa w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych. W zakresie tym wnosi następujące uwagi:

- zgodnie z art. 43.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 320 ze zm.) część ww. inwestycji związaną z lokalizacją nowych obiektów budowlanych należy projektować w minimalnej odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20, a dla masztów flagowych w odległości co najmniej równej ich wysokości od ww. zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20,
- przebudowę rynku należy projektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518) oraz wytycznymi projektowania skrzyżowań drogowych (WR-D-31-1 oraz WR-D-31-2),
- projekt techniczny (w 3 egz.) przebudowy rynku wraz z odwodnieniem, które winno zakładać spływ wód poza teren pasa drogowego drogi krajowej oraz innych niezbędnych urządzeń, należy złożyć do uzgodnienia w tut. Oddziale GDDKiA,
- mając na uwadze nieuregulowany stan prawny dotyczący umiejscowienia części jezdni drogi krajowej nr 20 na obszarze objętym projektem decyzji, tj. poza granicami pasa drogowego drogi krajowej, w projekcie należy uwzględnić zagospodarowanie działki nr 87/1 z uwzględnieniem jezdni drogi krajowej, która winna zostać przekazana na rzecz Skarbu Państwa w trwały zarząd GDDKiA.- Zarządcą Dróg Gminnych w Białym Borze.
- Pismem znak RIZP.720.39.2025.DO z dnia 12.05.2025 r. (otrzymano w dniu 13.05.2025 r.) pozytywnie zaopiniowano przedstawiony projekt decyzji,
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie - Postanowieniem nr 710.2025.K znak ZArch.K.5151.108.2025.EK z dnia 20 maja 2025 r. (wpł. do tut. Urzędu w dniu 22.05.2025 r.) nie uzgodniono projektu decyzji wskazując, iż projekt decyzji należy uzupełnić o zapis treści:

Inwestora obowiązuje:

- opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegaturą w Koszalinie,
- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W dniu 22 maja 2025 r. uzupełniony zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie projekt decyzji został przesłany do ponownego uzgodnienia. Postanowieniem nr 780.2025.K znak ZArch.K.5151.108.2025.EK z dnia 30.05.2025 r. (wpł. do tut. Urzędu 04.05.2025 r.) uzgodniono bez wnoszenia uwag do projektu decyzji,

- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Szczecinku – zgoda milczenia.

Pouczenie

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Białego Boru, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Inwestorowi przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary na podstawie art. 51 ust. 2-2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) za niewydanie w terminie decyzji.

Załączniki:

1. Część graficzna – załącznik nr 1/1 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,
2. Wyniki analizy – część tekstowa i część graficzna.

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego



Otrzymują:

1. Gmina Biały Bór, ul. Słupska 10, 78-425 Biały Bór,
2. Strony postępowania ustalone na podstawie ewidencji gruntów – wg rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy,
3. a/a.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2018 poz. 1044 z późn. zm.).

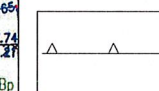


1 : 1000

LEGENDA



linie rozgraniczające zakres inestycji



linie zabudowy nieprzekraczalne

BURMISTRZ BIAŁEGO BORU
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 33092060

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
ul. Słupska 10/7/DOIA
tel. 010 673 1751
tzwol@wp.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Art. art. 61 ust. 5a oraz art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj Dz. U z 2024r., poz. 1130 ze zm).

PRZEPROWADZONA W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz.U. 2024 poz.1116),)

Stanowiąca załącznik do Decyzji Nr PP.6733.7.2025.AM

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:

zagospodarowaniu zabytkowej przestrzeni publicznej w centrum Białego Boru polegającej na budowie budynku przystanku z toaletą publiczną, budowie zadaszenia przed budynkiem przystanku oraz budowie obiektów małej architektury wraz z utwardzeniami terenu miejscami postojowymi i urządzeniami budowlanymi poprzedzonej rozbiórką istniejącej nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budynku usługowego i handlowego, zmianą lokalizacji (budowa z uprzednią rozbiórką) istniejącego pomnika i masztów flagowych w Białym Borze na działce nr: 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 m. Biały Bór - gmina Biały Bór

wnioskujący : Gmina Biały Bór, ul. Słupska 10, 78-426 Biały Bór

Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo części działki nr 85/2, 85/1, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96/2, 97/2, 99/2 obręb 04 położonej w m. Biały Bór – Gmina Biały Bór

2. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz.1116),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 164, poz. 1589).

3. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zaznaczając na załączniku mapowym w skali 1:1000 obszar stanowiący zakres wnioskowanej inwestycji.

UWAGA

Do niniejszej analizy wzięto pod uwagę projektowaną koncepcję architektoniczną obiektu stanowiącą załącznik do wniosku.

4. Analiza funkcji.

Zamierzenie stanowi uzupełnienie istniejącej funkcji. terenu

W związku z powyższym planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z istniejącym sąsiedztwem w zakresie kontynuacji funkcji.

5.1. Gabaryty i forma zabudowy.

5.1.1. Geometria dachu

Na obszarze analizowanym występują budynki o dachu dwuspadowym, o nachyleniu ok 20-50°, jak również dachy pulpitowe –o nachyleniu ok. 5-15°.

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia ustala się:
Dach płaski, (zgodnie z postulatami Inwestora)°

5.1.2. Szerokość elewacji frontowej.

Na obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej; ok 6-20m

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia ustala się szerokość elewacji frontowej:
- dla budynku przystanku z toaletą publiczną - 10,0 m z tolerancją 20% (zgodnie z postulatami Inwestora)

5.1.3. Wysokość zabudowy:

W obszarze analizowanym występują obiekty o wysokości do ok 3,0 – 10,0m..

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia ustala się wysokość do głównej kalenicy dachu:

- dla budynku przystanku z toaletą publiczną -4m- max. 1 kondygnacja
wysokość elewacji frontowej maksymalnie do 4m
wysokość masztów flagowych do 12 m;

5.2. Intensywność wykorzystania terenu.

należy przyjąć dla niniejszego zamierzenia wskaźnik wys. 10%

5.3. Linia zabudowy

ustala się jaki nieprzekraczalną zgodnie z załącznikiem graficznym

6. Dostęp do dróg publicznych.

układ komunikacyjny dla wnioskowanego terenu zapewniony jest w oparciu o drogi objęte wnioskiem

7. Uzbrojenie terenu

Należy przyjąć iż istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przeprowadzenia wnioskowanego zamierzenia.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci; dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych źródeł
- zaopatrzenie w wodę – przyłączem do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci
- odprowadzanie ścieków bytowych – przyłączem do sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie własnym- w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła opartego na paliwach takich jak: gaz , energia elektryczna, olej ; alternatywnie - zastosowanie systemu grzewczego z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej w postaci kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.; dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwo stałe stosujące technologie zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów
- inwestycję należy realizować w uzgodnieniu z zarządzającymi oraz użytkownikami istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji;

8. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne*(warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 4) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 31 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.).

9. Zgodność z przepisami odrębnymi (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 5) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- wnioskowany teren jest objęty strefami ochronnymi z zakresu ochrony środowiska otuliny DPK ,OCHK, Natura 2000, dla którego obowiązujące zakazy nie dotyczą realizacji planowanej inwestycji, terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

przewidziana inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo- Biały Bór”;

Teren jest objęty strefami ochronnymi dziedzictwa kultury.

- teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

Inwestycja zlokalizowana jest w strefie WII ochrony stanowisk archeologicznych. W przypadku planowania prac ziemnych w granicach stref ochronnych stanowisk archeologicznych Inwestora obowiązuje opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie i rozpoczęcie prac ziemnych związanych z tą inwestycją uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- inwestycja zlokalizowana jest w obszarze średniowiecznego układu ruralistycznego ujętego wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „A”

10. lokalizacja zamierzenia w stosunku do stref ochronnych (warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 6) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- wnioskowany teren nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

- wnioskowany teren nie jest znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu

- wnioskowany teren nie jest znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu

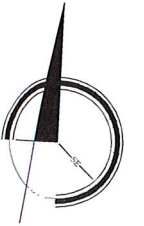
11. Wnioski

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż zostały spełnione wszystkie niezbędne warunki z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wydanie decyzji dla planowanej inwestycji jest dopuszczalne na tym terenie.

z up. BURMISTRZA
Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

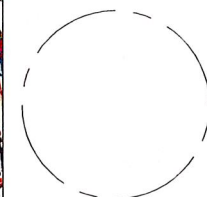
Tomasz Wolanin
mgr inż. arch.
nr upr. 64/07/DOIA
tel. 091 751 751
twoja.pl

projekt decyzji sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin
nr upr. 64/07/DOIA

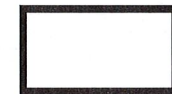


1 : 1000

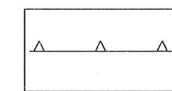
LEGENDA



granica obszaru objętego analizą



linie rozgraniczające zakres inwestycji



linie zabudowy nieprzekraczalne

Burmistrz Białego Boru
ul. Słupska 10
78-425 BIAŁY BÓR
NIP 673-177-58-13 REGON 330920601

z up. Burmistrza

Anna Majek
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Tomasz Wolanin
architekt
NIP 673-177-58-13
REGON 330920601
tzwol@poczta.onet.pl

sporządził
mgr inż. arch. Tomasz Wolanin