

DECYZJA nr 72/2024
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 grudnia 2024 roku złożonego przez

USTALAM

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu gruntów na działce o nr ewid.: 81/1, 81/2, 85, 87, 89/1 położonych w obrębie Krzęcin gm. Krzęcin.

na rzecz

.....

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania działek polegająca na zalesieniu gruntów rolnych – orne.

Powierzchnia inwestycji wynosi max 5,1 ha – w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji – wg załącznika graficznego do decyzji.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1.1. Linia zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometria dachu, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – elementy, które nie ulegną zmianie, stąd odstąpiono od ich określenia,

2.1.2. Przy urządzaniu lasu na ww. działkach, dobierając skład gatunkowy drzewostanu należy uwzględnić gatunki drzew występujące w lasach na terenie gminy Krzęcin, nawiązujące do zalesień i zadrzewień śródpolnych na sąsiednich lub okolicznych działkach.

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) teren inwestycji objęty jest Obszarem Chronionego Krajobrazu F Choszczno – Bierzwnik i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,

b) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 247 ze zm.) organ rozważył, że planowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,

c) obszar zalesienia poniżej 20 ha – w tym aspekcie inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco, a tym samym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- d) zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 90 lit. c) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zalesienia nieużytków lub innych niż orne użytków rolnych, znajdujących się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- e) w granicach obszaru występują: na działce nr 81/1 grunty oznaczone symbolami ŁV (łąki), PsIV, PsV (pastwiska) oraz W (grunty rolne pod rowami), na działce nr 81/2 grunty oznaczone symbolami Lzr na RV i RVI (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) oraz W (grunty rolne pod rowami), na działce nr 85 grunty oznaczone symbolami ŁIV (łąki) i PsIV (pastwiska), na działce nr 87 grunty oznaczone symbolem ŁIV (łąki) oraz na działce nr 89/1 grunty oznaczone symbolami ŁVI (łąki) i W (grunty rolne pod rowami). Łączna powierzchnia przedmiotowych działek wynosi około 5,2 ha. Zatem w przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji zalesieniu podlegałyby oprócz gruntów ornych (o powierzchni około 1,35 ha), również inne niż orne użytki rolne, co ze względu na położenie inwestycji w granicach obszaru chronionego krajobrazu "F" Bierzwnik, klasyfikuje ją do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 90 lit. c) ww. rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- f) inwestycja może również wpisywać się w zakres przedsięwzięć, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 90 lit. a) ww. rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj. zalesienia pastwisk lub łąk na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu art. 16 pkt 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a jeżeli została sporządzona mapa zagrożenia powodziowego – na obszarach, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
- g) teren inwestycji w znikomej części znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obszar dorzecza Odry – Region Wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego – Mała Ina. Teren planowanej inwestycji w części zachodniej obejmuje fragment terasy zalewowej rzeki Mała Ina – teren obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmują grunty, które w załączniku graficznym oznaczone są jako łąki – w obrębie działek nr 85 i 87 są to ŁIV oraz w obrębie działki nr 89/1 są to ŁVI, należy wykluczyć zalesienie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- h) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – **wydana decyzja z dnia 12 lutego 2024 r. wydana przez Wójta Gminy Krzęcin, znak: ZPOŚ.I.6220.5.22.2023.AK – należy bezwzględnie przestrzegać zasad w niej obowiązujących,**
- i) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
- j) zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, ani

- pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- k) zalesienie wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i polskimi normami branżowymi ze szczególnym uwzględnieniem zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów oraz zapobieganiu rozprzestrzeniania się organizmów szkodliwych oraz ochrony gleby i wód leśnych.

2.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Krzęcina, oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

2.4. Warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – nie dotyczy;

2.6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostęp do drogi publicznej – poprzez wewnętrzny leśny układ drogowy na dz. o nr ewid. 29/1 do drogi gminnej na dz. 29/2.

b) układ ewentualnych dróg wewnętrznych należy uwzględnić przy urządzaniu lasu;

2.7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) Zalesienie przedmiotowego terenu nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia rolniczego lub leśnego wykorzystania terenów działek sąsiednich;

b) Ruch kołowy na drogach publicznych zapewniających dojazd do zalesianych działek związany z gospodarczym wykorzystaniem lasu, prowadzić z zastrzeżeniem przepisów o drogach publicznych;

2.8. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające terenu inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiące integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy (art. 59 ust.1 upzp).

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, który zawierał niezbędne elementy, określone w art. 52 ust. 1 i 2 upzp
- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust. 3 upzp.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 w zw. z art. 5 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje.

Decyzja została uzgodniona w zakresie:

art. 53 ust. 4 pkt 2a

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Choszcznie postanowieniem z dnia 30 grudnia 2024 r. znak. ZNS.9022.3.278.2024

art. 53 ust. 4 pkt 6

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Pile uzgodnienie uznano za dokonane po upływie 14 dni od dnia doręczenia

- Starostą Powiatu w Choszcznie uzgodnienie uznano za dokonane po upływie 14 dni od dnia doręczenia

- Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Szczecinie postanowieniem z dnia 8 stycznia 2025 r. znak. ZS.224.1.1.2025

art. 53 ust. 4 pkt 8

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie odstąpiono od uzgodnienia na podstawie pisma z dnia 10 stycznia 2025 r. znak. WOPN.612.1902.2024.MRo

art. 53 ust. 4 pkt 11

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie decyzja z dnia 21 stycznia 2025 r. znak S.RPP.611.319.2024.KB

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

W związku z tym, że celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna, organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust.1 upzp, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach 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 zwanego dalej rozporządzeniem).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 upzp jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- f) nie znajduje się w obszarze 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. 555 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W trakcie przeprowadzonego postępowania organ stwierdził, że spełnione zostały łącznie wymienione w art. 61 ust 1 upzp warunki:

1. W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt organ na podstawie złożonego przez wnioskodawcę zakresu inwestycji, ustalił, że na podstawie zabudowy sąsiedniej można ustalić warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji, określając wymagania dotyczące nowej zabudowy zgodnie z rozporządzeniem,
2. W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2 – organ ustalił, że teren posiada dostęp do drogi gminnej,
3. W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 – organ na podstawie złożonego przez wnioskodawcę zapotrzebowania na poszczególne media, ustalił, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 organ ustalił, iż teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
5. W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 5 organ ustalił, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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. 555 ze zm.), 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.

W myśl § 3 rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany, na którym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1 upzp.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono jako mniej niż trzykrotną szerokość frontu działki wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości 50 m od granic działek objętych wnioskiem. Wyznaczona wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca do określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości.

Rozporządzenie określa sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) obowiązującej linii zabudowy,
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 3) szerokości elewacji frontowej,

- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
- 5) geometrii dachu(kąt nachylenia, wysokości w kalenicy i układu połaci dachowych.

Dokonując ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy dotyczących ww. wymagań, organ mając na względzie konieczność zagwarantowania ładu przestrzennego pojmowanego jako: takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania, ustalił ww. wymagania.

Ustalone w decyzji cechy zagospodarowania terenu odpowiadają charakterystyce urbanistycznej najbliższego otoczenia.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z odrębnymi przepisami prawa.

P o u c z e n i e

1. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 upzp).
3. Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
4. 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.
5. Wójt w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Wójt Gminy Krzęcin

Z A Ł A C Z N I K I:

1. Załącznik graficzny nr 1
- mapa w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna – (część tekstowa)

O t r z y m u j ą:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg wykazu w aktach sprawy.