

Pełczyce, dnia 10.04.2017 r.

Znak sprawy: RIP.6730.5.2017

DECYZJA nr 5.2017

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 52, art. 54, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) zwanej dalej u.p.z.p. oraz art. 104 i art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) zwany dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.02.2017 r. **OŚRODKA HODOWLI ZARODOWEJ LUBIANA Spółka z o.o.**, 73-200 Pełczyce,

ustalam warunki zabudowy terenu dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie budynku obory na działce o nr ewid. 49/14 obręb Nadarzyn, gmina Pełczyce.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:**
 - a) na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - b) zakres inwestycji obejmuje rozbudowę budynku obory o konstrukcję wiaty nad wybiegiem.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) rozbudowę sytuować w rejonie oznaczonym na załączniku graficznym,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki 49/14 – 0,2,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony głównego wjazdu) pozostaje bez zmian,
 - d) wysokość elewacji frontowej rozbudowy mierzona do dolnej krawędzi dachu – od 2,5 do 4,5 m,
 - e) geometria dachu rozbudowy – dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 15 stopni, z najwyższą położoną krawędzią dachu na wysokości do 6 m.
 - 2.2) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - a) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
 - b) teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000 i nie oddziałuje na niego.
 - c) obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,

- d) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

2.3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Pełczyc 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) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – bez zmian – z drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 48 do drogi powiatowej na działce o nr ewid. 44/2,
- b) zaopatrzenie w zakresie zasilania w energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków dostosowane do przewidywanego zakresu i wielkości zapotrzebowania, realizować z istn. sieci, urządzeń i przyłączy,
- c) odprowadzenie wód opadowych – w granicach własnej działki,
- d) unieszkodliwianie odpadów – odpady odbierane do utylizacji przez uprawnioną firmę,
- e) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie działki/terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.zp., na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

5. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 24.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. Poz. 462 ze zm.),
- b) inwestycję wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) oraz Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 877).

URZĄD MIASTSKI W PEŁCZYCACH
ul. Rynek Bursztynowy 2
73-260 PEŁCZYCE
woj. zachodniopomorskie

UZASADNIENIE

Stwierdzam
za zgodność z oryginałem
Pełczyc, dnia

BURMISTRZ

dr Mirosław Kluk

Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 59 ust. 1 powyższej ustawy precyzuje, że ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

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 wpłynął dnia 17.02.2017 r., i z którym to wystąpił OŚRODEK HODOWLI ZARODOWEJ LUBIANA Spółka z o.o., 73-200 Pełczyce,

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 u.p.z.p.,

- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust. 3.

Stosownie do art. 60 ust. 1 u.p.z.p. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy wydaje wójt (burmistrz, prezydent) po uzyskaniu uzgodnień z organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy. Realizacja obowiązku uzgodnień następuje zgodnie z art. 106 k.p.a.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p. powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0127 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

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

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 u.p.z.p.).

Opieczetowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 u.p.z.p.).

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Burmistrza Pełczyca, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

URZĄD MIEJSKI W PEŁCZYCACH
ul. Rynek Bursztynowy 2
73-260 PEŁCZYCE
woj. zachodniopomorskie

Stwierdzam
za zgodność z oryginałem
Pełczyce, dnia

BURMISTRZ

Załącznikami do decyzji są:

- Nr 1 – załącznik graficzny – mapa w skali 1:1000;
Nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- część tekstowa,
- część graficzna – mapa w skali 1:1000,

Decyzje z załącznikami otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) a/a

Decyzje bez załączników otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Choszcznie.
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Złocięcu.
3. Powiatowy Zarząd Dróg w Choszcznie.
4. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie.
5. Właściciele działek Nr 108, 49/10, 49/3, 49/16, 196, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 99,)

BURMISTRZ

dr Mirosław Kluk

URZĄD MIEJSKI W PEŁCZYCACH

Decyzja jest ostateczna

ul. Rynek Bursztynowy 2

73-260 PEŁCZYCE

Stwierdzam

woj. zachodniopomorskie za zgodność z oryginałem

27.06.2017. EK 101
(data) (podpis)

BURMISTRZ

dr Mirosław Kluk

Znak sprawy: RIP.6730.5.2017

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 u.p.z.p.

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu dla inwestycji na działkach o nr ewid. 49/14 obręb Nadarzyn, gmina Pełczyce, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

- 1) lokalizacja – działka o nr ewid. 49/14 obręb Nadarzyn, gmina Pełczyce,
- 2) wnioskodawca – OŚRODEK HODOWLI ZARODOWEJ LUBIANA Spółka z o.o., 73-200 Pełczyce,
- 3) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: rozbudowa obory o konstrukcję wiaty nad wybiegiem,
- 4) istniejące zagospodarowanie terenu – wg załącznika mapowego,

II. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

1. analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.):

a) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji:**

– zgodnie z wnioskiem, na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,

– front działki wynosi 30 m (część działki przyległa do działki drogowej o nr ewid. 48 z której odbywa się główny dojazd),

–obszar analizowany wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki – 90 m od granic działki o nr ewid. 49/14,

– wyznaczona wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca do określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości,

– na analizowanym obszarze znajdują się tereny rolne, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, produkcyjnej rolnej (w tym magazynowej i składowej) i usługowej, dróg publicznych i wewnętrznych,

- planowana inwestycja jest realizowana w ramach istniejącego rolnego gospodarstwa produkcyjnego,
- stanowi kontynuację występującej w obszarze analizowanym funkcji związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych.

b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi niezgodności linii istniejącej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
- ze względu na znaczne oddalenie planowanej rozbudowy od dróg publicznych oraz charakter inwestycji odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy,
- rozbudowę sytuować w rejonie oznaczonym na załączniku graficznym.

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym wynosi od poniżej 0,05 do powyżej 0,3,
- średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi około 0,2,
- zgodnie ze średnią, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki 49/14 – 0,2.

2. analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,
- zgodnie z przedstawioną koncepcją szerokość elewacji frontowej budynku (od strony głównego wjazdu) pozostaje bez zmian,

3. analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- zgodnie z §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

BURMISTRZ

Stwierdzam
za zgodność z oryginałem

wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,

- wysokość gzymsów istniejących budynków wynosi od około 2,5 m do około 8 m,
- wnioskowana wysokość elewacji (do 4 m) jest zgodna z wielkością wynikającą z analizy,
- uwzględniając minimalną występującą wielkość i wnioskowaną wysokość elewacji frontowej budynków istn., ustala się wysokość elewacji frontowej rozbudowy mierzoną do dolnej krawędzi dachu – od 2,5 do 4,5 m.

4. analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

- zgodnie z § 8. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, geometrię dachu (kąta nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
- występuje duże zróżnicowanie geometrii dachów: od płaskich, poprzez wysokie jedno, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia do 45 stopni, z kalenicą lub najwyżej położoną krawędzią dachu na wysokości od około 2,5 m do 12 m; kalenice budynków sytuowane pod różnym kątem w stosunku do frontów działek,
- wnioskowana geometria dachu: dach jednospadowy o nachyleniu 10% jest zgodna z cechami części istn. zabudowy,
- uwzględniając wnioskowane parametry i analogicznie do cech istn. budynków, ustala się następującą geometrię dachu rozbudowy – dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 15 stopni, z najwyżej położoną krawędzią dachu na wysokości do 6 m.

5. analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dojazd do terenu – bez zmian – z drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 48 do drogi powiatowej na działce o nr ewid. 44/2,
- zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- inwestycja nie zwiększa zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków – z istn. sieci, urządzeń i przyłączy,
- odprowadzenie wód opadowych – w obrębie własnego terenu,
- gromadzenie i utylizacja odpadów - wg systemu obowiązującego w gminie Pełczyce,
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

6. analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.):

- a) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – bez zmian – z drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 48 do drogi powiatowej na działce o nr ewid. 44/2,

BURMISTRZ

URZĄD MIEJSKI W PEŁCZYCACH

ul. Rynek Bursztynowy 2
73-260 PEŁCZYCE

Stwierdzam
za zgodność z oryginałem

- b) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- c) teren działki objętej planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- d) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

7. warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- inwestycja nie zmienia parametrów związanych z prowadzoną produkcją i działalnością fermy; ma na celu wyłącznie polepszenie dobrostanu zwierząt,
- inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000 i nie oddziałuje na niego,
- obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
- przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

8. warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: podczas prowadzenia robót ziemnych, w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Pełczyc; dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

9. warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Na terenie objętym inwestycją:

- złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
- udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie występują,
- tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

10. warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności.

PEŁCZYCE
dr Miroslaw Kluk

URZĄD MIEJSKI W PEŁCZYCACH
 al. Rynek Bursztynowy 2
 73-260 PEŁCZYCE

Stwierdzam
 za zgodność z oryginałem

11111111

- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

III. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień

Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa.

W trybie art. 106 Kpa decyzję uzgodniono z następującymi organami:

- Starostą Choszczeńskim – Postanowienie GN.6623.4.46.2017.V z dnia 05.04.2017 r.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych Złocieńcu – Postanowienie WST-Z.612.376.2017.AS z dnia 30.03.2017 r.
- Powiatowym Zarządem Dróg w Choszcznie – Postanowienie PZD.ST.4401.27.2017.MP z dnia 27.03.2017 r.
- Zachodniopomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie – zgoda milcząca.

IV. WNIOSKI

Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

URZĄD MIEJSKI W PEŁCZYCACH
ul. Rynek Bursztynowy 2
73-260 PEŁCZYCE
woj. zachodniopomorskie

Stwierdzam
za zgodność z oryginałem
Pełczyce, dnia

BURMISTRZ

dr Mirosław Kluk

BURMISTRZ

dr Mirosław Kluk

IV. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



URZĄD MIEJSKI W PEŁCZYCACH
ul. Rynek Bursztynowy 2
73-260 PEŁCZYCE
woj. zachodniopomorskie

Stwierdzam
za zgodność z oryginałem

Pełczyce, dnia
BURMISTRZ

dr Mirosław Kluk