

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 53 ust. 4; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1, 4; art. 61 ust. 1, 3, 5a; art. 63 ust. 2, 4; art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2739 z późn. zm.), *dalej jako upizp*, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
2. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 803 z późn. zm.), *dalej jako kpa*;
3. § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589);
4. § 4-9 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zmianami), *dalej jako rozporządzenie*;

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 marca 2024 roku **Gminy Rąbino**, Rąbino 27, 78-331 Rąbino, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 60 położonej w obrębie geodezyjnym Rąbino, gmina Rąbino, polegającej na zagospodarowaniu terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie – budowa wjazdu, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, małej architektury – ławki, oświetlenie, nasadzenie drzew i krzewów, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:
 - 1) **funkcja inwestycji:** obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) **opis inwestycji:** zagospodarowanie terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie – budowa wjazdu, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, małej architektury – ławki, oświetlenie, nasadzenie drzew i krzewów;
 - 3) **lokalizacja inwestycji:** w liniach rozgraniczających teren inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji na działce ewidencyjnej nr 60 położonej w obrębie geodezyjnym Rąbino, gmina Rąbino.
2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – musi uwzględniać przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
 - b) **powierzchnia zabudowy:** do 60 % (pod planowaną inwestycję przeznaczone jest ok. 3200m²);
 - c) **powierzchnia biologicznie czynna** – min 25 %;
 - d) **ustalenia dla planowanej inwestycji:**
 - a) szerokość elewacji frontowej budynku, wysokość głównej kalenicy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – ze względu na specyfikację inwestycji odstąpiono od ustalania parametrów zabudowy charakterystycznych dla budynków,
 - b) planowana inwestycja polega na zagospodarowaniu terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie, na inwestycję będą się składać następujące elementy:
 - wjazd z drogi powiatowej
 - miejsca parkingowe

- ciągi piesze
- mała architektura - ławki
- oświetlenie
- nasadzenie drzew i krzewów
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z zagospodarowaniem terenu

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka nr 60 nie jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną przyrody;
- 2) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);
- 3) inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami);
- 4) inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki;
- 5) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami);
- 6) działka ew. nr 60 obręb geod. Rąbino, gmina Rąbino, o powierzchni 0,62 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako Bi co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zmianami) oznacza: **Bi – inne tereny zabudowane**. W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;
- 7) powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren inwestycji objęty wnioskiem, znajdujący się na działce nr 60, jest objęty ochroną konserwatorską B. Strefa „B” – ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów,
- 2) zgodnie z decyzją nr DZ-4140/79/K/2009 z dnia 6 października 2009 roku Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, kościół parafialny p.w. Matki Bożej Anielskiej w granicach działki nr 60 z wyłączeniem cmentarza, w miejscowości Rąbino, wpisano do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem rejestru A-486 – prace ziemne prowadzić w uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;
- 4) zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rąbino na terenie działki nr 60, na obszarze o pow. 0,41 ha, znajduje się „starodrzew na cmentarzu”

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) **dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi powiatowej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 24,
- 2) miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 60;
- 3) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni dróg, w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

Uwaga:

W przypadku konieczności przebudowy drogi związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zmianami). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do

uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 6) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) odprowadzenie wód opadowych – w oparciu o istniejące, znajdujące się w granicach własnej działki, oraz rów melioracyjny wzdłuż drogi powiatowej;
- 9) usuwanie odpadów – nie dotyczy;

Uwaga: Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zmianami) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), w normach i innych przepisach szczególnych;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy, jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
 - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
 - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
 - e) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - f) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2023 r. poz. 633) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2023 r. poz. 633) – przedmiotowa działka nie leży na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rąbino;
- 3) ochrona przed powodzią – działka nie jest zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zmianami).

9. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o zgodę na takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Świdwinie. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju, w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na odstępstwo;
- 2) projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zmianami) oraz z normami i innymi przepisami szczególnymi;
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zmianami) i na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanych działkach.

UZASADNIENIE

W dniu 8 marca 2024 roku wszczęto z urzędu postępowanie, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowanego na działce nr 60 położonej w obrębie geodezyjnym Rąbino, gmina Rąbino i polegającego na zagospodarowaniu terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie – budowa wjazdu, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, małej architektury – ławki, oświetlenie, nasadzenie drzew i krzewów.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 *upizp* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) „co najmniej 1 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;
- 5) 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 które 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 2022 r. poz. 273 ze zmianami), 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”.

Art. 61 ust. 3 *upizp* mówi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436). Planowana inwestycja polegająca na zagospodarowaniu terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie – budowa wjazdu, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, małej architektury – ławki, oświetlenie, nasadzenie drzew i krzewów, należy do inwestycji określonej jako infrastruktura techniczna.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że w sprawie spełnione zostają przepisy art. 61 ust. 1 w związku z ust. 3 *upizp*, co powoduje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień z:

- Powiatowym Zarządem Dróg w Świdwinie (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodnia od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia – uzgodnienie uznaje się za dokonane
- Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodnia od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia – uzgodnienie uznaje się za dokonane

Zakres decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589), a także w *rozporządzeniu*.

Przed wydaniem decyzji strony postępowania zawiadomiono zgodnie z art. 10 i 79a *kpa* o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszeniu żądań. Żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie nie wpłynęły.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. W myśl art. 63 *upizp*:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
 - d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Rąbino.

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji na mapie w skali 1:1000

Nr 2 – analiza do decyzji o warunkach zabudowy (część tekstowa + część graficzna na mapie w skali 1:1000)

Otrzymują:

1. Gmina Rąbino - Wnioskodawca
2. Parafia Rzymskokatolicka Pod Wezwaniem Matki Bożej Anielskiej w Rąbinie,
3. Powiatowy Zarząd Dróg w Świdnie
4. a/a.

Zwolniony z opłaty skarbowej

(ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej

- tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zmianami).

Opracowała:

mgr Jagoda Domagała

uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5

ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym



WÓJT
mgr Aneta Krawiec

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
na obszarze analizowanym w zakresie warunków określonych
w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 *upizp*

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1) Podstawa prawna:

Podstawę sporządzenia niniejszej analizy stanowi art. 61 ust. 5a *upizp*, w zw. z art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Analiza sporządzana wobec złożonego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie – budowa wjazdu, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, małej architektury – ławki, oświetlenie, nasadzenie drzew i krzewów.

2) Stan prawny:

a) działka ew. nr 60 położona w obrębie geodezyjnym Rąbino (gmina Rąbino), stanowi własność Parafii Rzymskokatolickiej Pod Wezwaniem Matki Bożej Anielskiej w Rąbinie,

b) dla działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3) Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 *upizp*):

Dla urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje art. 61 ust. 3 *upizp*, który stanowi, że przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nie określa się parametrów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 *upizp*.

4) Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 *upizp*):

a) dostęp do drogi publicznej: dojazd do działki z drogi powiatowej, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 24,

b) miejsce postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji zlokalizować na terenie działki nr 60,

c) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni dróg, w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

5) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 *upizp*):

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przedstawionego we wniosku.

6) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 *upizp*):

Działka ew. nr 60 obręb geod. Rąbino, gmina Rąbino, o powierzchni 0,62 ha, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako Bi co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zmianami) oznacza: **Bi – inne tereny zabudowane**. W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;

7) Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 *upizp*):

a) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633) – działka, na której planowana jest inwestycja, nie leży na terenach górniczych,

b) ewentualna wycinka drzew może zostać dokonana w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),

c) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 2023 r. poz. 633) – przedmiotowa działka nie leży na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rąbino,

d) ochrona przed powodzią – działka nie jest zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zmianami),

e) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami),

- f) działka nr 60 nie jest zlokalizowana na obszarze objętym ochroną przyrody;
- g) teren inwestycji objęty wnioskiem, znajdujący się na działce nr 60, jest objęty ochroną konserwatorską B. Strefa „B” – ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów,
- h) zgodnie z decyzją nr DZ-4140/79/K/2009 z dnia 6 października 2009 roku Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, kościół parafialny p.w. Matki Bożej Anielskiej w granicach działki nr 60 z wyłączeniem cmentarza, w miejscowości Rąbino, wpisano do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem rejestru A-486 – prace ziemne prowadzić w uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- i) zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rąbino na terenie działki nr 60, na obszarze o pow. 0,41 ha, znajduje się „starodrzew na cmentarzu”

WYNIKI ANALIZY

Zgodnie z art. 61 ust. 3 *upizp* przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436). Planowana inwestycja, polegająca na zagospodarowaniu terenu wokół kościoła parafialnego w Rąbinie – budowa wjazdu, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, małej architektury – ławki, oświetlenie, nasadzenie drzew i krzewów, należy do inwestycji określonej jako infrastruktura techniczna.

Mając na uwadze powyższe analiza wykazała, że inwestycja projektowana na działce ew. nr 60 położonej w obrębie geodezyjnym Rąbino, gmina Rąbino, spełnia wymagania postawione w art. 61 ust. 1 *upizp*, tj.:

- 1) *co najmniej 1 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 – nie dotyczy;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy;*
- 3) *istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony;*
- 4) *teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów – warunek spełniony;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony*, bowiem żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego;
- 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 2022 r. poz. 273 ze zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – warunek spełniony,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – warunek spełniony,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – warunek spełniony.*

Opracowała:

mgr Jagoda Domagała

uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5

ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym



WÓJT
mgr Aneta Krawiec