

WYNIKI ANALIZY
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie węzła betoniarskiego w ramach rozbudowy zakładu „TOMBUD” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w m. Kozenin, gm. Sławno.

Rodzaj zabudowy – zabudowa produkcyjna.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – węzeł betoniarski wraz z infrastrukturą.

Teren inwestycji – działki nr ewid.: 365 i 366, obr. 14 – Kozenin, gm. Sławno.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w punktach 1-6:

1. *co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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 lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
5. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnym;*
6. *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
 - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.*

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu inwestycji wskazanego we wniosku wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa powyżej.
- Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
- W przedmiotowej sprawie drogą publiczną do której bezpośrednio przylega przedmiotowy teren jest droga krajowa nr 12, a front terenu wynosi około 145m. Trzykrotna wartość frontu terenu wynosi zatem około 435m i w takim obszarze wyznaczono obszar analizowany.
- Załącznik graficzny do analizy sporządzono z wykorzystaniem załączonej do wniosku kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

- W toku postępowania ustalono, **że zostały łącznie** spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej.

Wyniki analizy:

Ad. 1 „Co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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”.

- W sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się działki dostępne z tej samej drogi publicznej i zabudowane głównym punktem zasilania (rozdzielnia 110kV/15kV na działkach 808/1 i 809/1), budynkiem mieszkalnym-jednorodzinny i budynkami gospodarczymi (dz. Nr ewid.: 39) oraz obiektami usługowo-handlowymi stacji dystrybucji gazu LPG (dz. 177) oraz produkcyjnymi i magazynowymi (812 i 813/1 oraz 907 i 908). W obszarze analizowanym występują również budynki mieszkalne i gospodarcze w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej obrębów Kozenin i Owadów oraz budynki usługowe i usługowo-handlowe na gruntach obrębu Kozenin.
- Przedmiotowe działki nr ewid.: 366 i 367 zabudowane są budynkami i obiektami istniejącego zakładu produkcyjnego TOMBUD.
- W analizowanym sąsiedztwie terenu inwestycji występują również zabudowania mieszkalne i gospodarcze miejscowości Kozenin.
- Teren inwestycji znajduje się na obszarze zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej.
- W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe, umożliwiające określenie parametrów technicznych dla projektowanej inwestycji.
- Realizacja inwestycji stanowić będzie kontynuację funkcji i sposobu zagospodarowania terenu występującego w obszarze analizowanym oraz na przedmiotowej działce.
- Pozwala to 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.
- Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz w oparciu o uwarunkowania decyzji Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.19.28.2021 z dnia 18.03.2022 r. w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zakładu TOMBUD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w m. Kozenin, gm. Sławno ustalono następujące parametry zabudowy:

- **Linia zabudowy:**

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości **52,0m** od zewnętrznej krawędzi jezdni **drogi krajowej**.

- **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu:**

Powierzchnia zabudowy projektowanego węzła betoniarskiego – **1200m²-3600m²**.

- **Maksymalne wymiary projektowanego węzła betoniarskiego:**

- szerokość – **20,0m – 40,0m,**
- długość – **60,0m – 90,0m,**
- wysokość – **25,0m n.p.t. – 30,0m n.p.t.**

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:**

- **nie dotyczy.**

- **Geometria dachów:**

- **nie dotyczy.**

- **Maksymalna wydajność węzła betoniarskiego:**

- **2x60m³/h.**

Ad. 2 „Teren ma dostęp do drogi publicznej”.

- Zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), za dostęp do drogi publicznej uznaje się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

- Teren przedmiotowej inwestycji przylega do pasa drogowego drogi krajowej (DK 12).
- Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez zjazd publiczny z drogi gminnej (dz. 350 i 352/1) oraz przejazd przez działki nr ewid.: 352/3, 354/1, 355/3, 356/1, 359/1, 360/1, 361/1, 362/1, 363 i 364, do których Inwestor posiada tytuł prawny.
- Zjazd publiczny realizowany będzie w oparciu o decyzję Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.7230.213.2020 z dnia 25.09.2020 r. w sprawie lokalizacji zjazdu z drogi gminnej.

Ad.3 „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”.

- Istniejące uzbrojenie terenu występujące w obszarze analizowanym jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz na jej terenie znajdują się sieci i przyłącza do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i gazowej, umożliwiające obsługę projektowanej inwestycji w zakresie niezbędnej infrastruktury technicznej.
- Zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi określonymi w decyzji Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.19.28.2021 z dnia 18.03.2022 r. w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zakładu TOMBUD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w m. Kozenin, gm. Sławno oraz zgodnie z wnioskiem:
 - źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejące przyłącze elektroenergetyczne,
 - źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejące przyłącze do sieci wodociągowej, z tym że woda na cele technologiczne pobierana będzie z częściowo z wodociągu, a częściowo ze zbiornika szczelnego na wody opadowe,
 - ścieki bytowe odprowadzana będą do szczelnego zbiornika na ścieki,
 - zaopatrzenie w paliwo gazowe odbywać się będzie z istniejącego przyłącza do sieci gazowej,
 - ścieki przemysłowe i wody deszczowe z osadnika i zbiorników odparowujących będą w całości recykulowane do procesu produkcji masy betonowej.

Ad.4 „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”.

- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na klasę bonitacyjną gleby.
- Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają grunty rolnicze klasy I-III i grunty leśne Ls.
- Zmiana przeznaczenia tych gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego.
- Teren przedmiotowych działek stanowią grunty sklasyfikowane jako tereny zabudowy przemysłowej Ba (dz. 366) oraz grunty orne sklasyfikowane jako RV i RVI (dz. 365).
- W związku z powyższym przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze.

Ad. 5 „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

- Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza terenem wymagającym szczególnej ochrony prawnej oraz poza obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- Na terenie przedmiotowej nieruchomości występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- W granicach terenu inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 75-58/72.
- Przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w obrębie stanowiska nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego.

- Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
 - Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.
 - Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 - Na terenie przedmiotowej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.
 - Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.
 - Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości.
 - Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.
 - Projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami 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 oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), **jest zaliczana** do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.
 - Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do następujących punktów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839):
 - §3 ust. 2 pkt 2, tj. *„polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach”.*
 - §3 ust. 1 pkt 54 tj. *„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

 - a) 0,5 ha 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,
 - b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.”*
- Do wniosku załączona została decyzja Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.19.28.2021 z dnia 18.03.2022 r. w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zakładu TOMBUD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w m. Kozenin, gm. Sławno.
- Spełniony został zatem warunek określony w art. 72 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, stanowiący między innymi, że:
 - wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 72 ust. 1 pkt. 3);
 - decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1. (art. 72 ust. 3).
- Zgodnie z art. 86 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 decyzja środowiskowa wiąże organ wydający decyzje o ustaleniu warunków zabudowy.

- Przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich.
- Przedmiotowa inwestycja lokalizowana będzie w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej miejscowości Kozenin i Sławno, gm. Sławno.
- Realizacja inwestycji nie będzie powodowała ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, jak również dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na nieruchomościach sąsiednich.
- Projektowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych i szczególnych.

Ad. 6 „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy”

- Inwestycja zlokalizowana będzie poza obszarem:
 - 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Wnioski:

- W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż spełnione zostały wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
- W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek występują działki zabudowane budynkami, o parametrach umożliwiających określenie cech i wskaźników zabudowy dla projektowanej inwestycji – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 – jest spełniony.**
- Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 – jest spełniony.**
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony.**
- Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony.**
- Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi odrębnymi – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony.**
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 – jest spełniony.**

W tej sytuacji, zaistniała możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowych działek zgodnie z wnioskiem.

Wyniki analizy sporządził:

mgr Piotr Łaszek - posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).