

Banie, dnia 21 maja 2025r.

Nr rejestru 23/2025

DECYZJA SPU.6730.16.2025.AD

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-6, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 w związku z: art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t. j. z p. z.),

po rozpatrzeniu wniosku, w sprawie wydania warunków zabudowy, w tym: przeprowadzeniu analizy:

- spełnienia warunków koniecznych do wydania decyzji, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy¹,
- w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹ oraz rozporządzeniu² 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.2003.164.1588 t. j. z p. z.), oraz dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4, w trybie art. 106 KPA,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MWe wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu gmina BANIE, obręb PARNICA, działki nr , na rzecz:

1. Rodzaj 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 ze zm.) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii (OZE) - biogazownia;

b) Elementy inwestycji:

BUDYNKI

4 budynek biurowo-socjalny wymiary max (10x7m, h- 5, s-70m²)

BUDOWLE

- 1 stacja transformatorowa wymiary max. 8x5m, h- 2,8, s-40m²
- 2 silos/płyta składowa wymiary max (20x86m, h-4,2, s-1720m² (pojemność 7224m³ h-5,5m podczas składowania))
- 3 4x zbiornik wstępny wymiary max (fzew- 13m, h- 4m, s-132m² (poj. 530 m³))
- 5 6x zbiornik fermentacyjny wymiary max (fzew- 34, h-20, s- 907m² (poj. 6500 m³))
- 6 2x zbiornik fermentacyjny wymiary max (fzew- 28, h-17, s- 615m² (poj. 4400 m³))
- 7 2x zbiornik końcowy wymiary max (fzew- 41, h-24, s- 1319m² (poj. 10 562 m³))
- 13 2x zbiornik p.poż wymiary max (fzew- 8, h-7, s- 16m² (poj. 500m³))
- 15 2x przepompownia wymiary max (20x15m h-5mm, s-300m²)
- 17 magazyn na stałą frakcję pofermentu wymiary max (15x14m, h-4,2, s-210m²)
- 18 magazyn hala przyjęć odpadów wymiary max (31x20m, h-8m, s-620m²)
- 44 zbiornik retencyjny wymiary max (fzew- 8, h-7, s- 16m² (poj. 500m³))
- 45 mury oporowe
- 32 zbiornik ścieków bytowych wymiary max (8x4m, h-0m, s-32m²)

BUDOWLE W ZABUDOWIE KONTENEROWEJ

- 12 2x kogenerator wymiary max (3,5x13m, h-10m, s-45,5m²)
- 14 3x kontener technologiczny rozdzielni ciepła i akpia wymiary max (13x3m, h-4m, s-39m²)
- 16 agregat rezerwowy wymiary max (10x2,5m, h- 6m, s-22,5m²)
- 19 kontener rozdzielni elektrycznej na potrzeby bio lng wymiary max (4x9m. h-4m, s-36m²)
- 20 kontener rozdzielni elektrycznej na potrzeby biogazowni wymiary max (3,5x9m. h-4m, s-31,5m²)²

- 21 zbiorniki bio lng, stacja ładowania wymiary max (13x7m, h-12m, s-91m²)
- 22 pomocniczy układ oczyszczania biogazu wymiary max (12x3,5m, h-9m, s-42m²)
- 23 układ oczyszczania biogazu na potrzeby produkcji biometanu wymiary max (10x5,5m, h-9m, s-55m²)
- 24 pomocniczy układ oczyszczania co₂ wymiary max (3x3m, h-6m, s-9m²)
- 25 2x zespół sprężania na potrzeby produkcji biometanu wymiary max (10x3,2m, h-5m, s-30m²)
- 26 2x zespół wytwarzania biometanu wymiary max (13x3m, h-6m, s-39m²)
- 27 kontener analizatorów biometanu wymiary max (7x3m, h-5m, s-21m²)
- 28 moduł skraplania, zbiornik bio co₂ wymiary max zespołu urządzeń (13x6m, 7x2,5m, 13x5m, h-9m, s-161m²)
- 29 zespół urządzeń do skraplania biometanu wymiary max (15x10m, 4x19, h-8m, s-226m²)
- 43 zespół kompresorów biometanu wymiary max (6x3m, 1x3,5, h-4m, s- 21,5m²)

URZĄDZENIA, PŁYTY FUNDAMENTOWE

- 42 4x podajnik substratów stałych wymiary max (15x3,5, 8x2, h-5, s-68,5m² (poj. 35m³))
- 10 stacja przygotowania biogazu wymiary max (15x4,5m, h-5m, s- 67,5m²)
- 11 pochodnia biogazu wymiary max (2x2,2m, h - 6m, s- 4,4m²,)
- 30 waga samochodowa wymiary max (20x4m, h-0m, s-80m²)

WSZELKA NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCA

- 33 miejsca przyjęć substratu płynnego wymiary max (fzew- 3,5, h-0, s- 10m² (poj. 30 m³))
- 34 zbiorniki odcieków technologicznych wymiary max (fzew- 2, h-0, s- 3,14m² (poj. 10 m³))
- 35 studnie kanalizacji deszczowej, separatory ropopochodnych wymiary max (fzew- 2, h-0, s- 3,14m² (poj. 10m³))
- 39 maszty odgromowe s- 2m²
- 40 stacje odbioru pofermentu
- 41 pole filtracyjne
- 42 studnia do poboru wody pitnej
- 43 stacja uzdatniania wody na cele przemysłowe

UTWARDZENIA TERENU

- 31 6x miejsca parkingowe wymiary max (5x3m, h-0m, s-90m²)
- 36 plac manewrowy s- około 7374m²
- 37 drogi wewnętrzne s- około 5086m²
- 38 komunikacja piesza s- około 950m²

BILANS TERENU

- powierzchnia zabudowy: 15 038m²
- powierzchnia budynków (kontener biurowy) - 70m²
- powierzchnia budowli - (zbiorniki, silosy, stacja transformatorowa) około 13592m²
- powierzchnia kontenerów, urządzeń, infrastruktury około 1376m²
- powierzchnia utwardzona: 13 500m²
- powierzchnia placu manewrowego około 7374m²
- powierzchnia dróg około 5086m²
- komunikacja piesza około 950m²
- suma 28 538 m²
- powierzchnia biologicznie czynna
- zieleń niska około 12500m²
- całkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu 40 857m²

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z przepisów odrębnych

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- a) linia zabudowy: granice terenu lokalizacji inwestycji wg załącznika graficznego do decyzji;
- b) maksymalna intensywność całej zabudowy (budynków, kontenerów, zbiorników i kontenerów): 0,400;
- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej: 0,010 i 0,370;
- d) udział powierzchni zabudowy budynków, kontenerów, zbiorników i kontenerów w powierzchni terenu inwestycji : do 0,400;
- e) szerokości elewacji frontowej: budynków, kontenerów do 31,0 m, silosów, zbiorników do 87,0 m;
- f) wysokości zabudowy: budynków, kontenerów do 8,0 m, silosów, zbiorników do 20,0 m;
- g) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) budynków i kontenerów:

- nachylenie połaci: do 45°;
- układ połaci: dowolny
- kierunek kalenicy: dowolny;

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni niezabudowanej terenu inwestycji:
0,300;

i) minimalna liczba miejsc do parkowania: 4.

UWAGA: definicje poszczególnych parametrów ustalonych powyżej zamieszczono w punkcie 3. analizy stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

a) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t. j. z p. z.): „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody.. Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt. 2 użyte w rozporządzeniu określenie „powierzchnia zabudowy – oznacza powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”. Określona we wniosku powierzchnia zabudowy wynosi ok. 4,0 ha. Inwestycja musi być zgodna z ustaleniami decyzji środowiskowej Wójta Gminy Banie z dnia 14.03.2025 r. znak: SPU.6220.1.1.2024.KR i charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą załącznik do decyzji

b) Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody.

c) W razie konieczności usunięcia kolidujących z inwestycją drzew i krzewów obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2024.1478 t. j.).

d) Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 t. j.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Banie.

3) Warunki obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

a) KOMUNIKACJA

Wnioskodawca wskazał dostęp pośredni z terenu inwestycji do drogi publicznej wojewódzkiej nr 122 kolejno przez działki z obrębu Zadeklino gmina Kozielice: 7/1, 7/2, 6/1 (jezdnią dodatkową drogi ekspresowej S3) i 8/2 (drogowy przepust przez kanał) oraz z obrębu Parnica gmina Banie: 101/3, 100/1 (jezdnią dodatkową równoległą do drogi wojewódzkiej nr 122), 99/1 i 57/2 (droga wojewódzka nr 122). Przy wystąpieniu z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wykazać się prawem do ww. lub alternatywnego dostępu do drogi publicznej. Na budowę zjazdów, przebudowę jezdni na trasie planowanego dojazdu do terenu inwestycji należy uzyskać stosowne zgody zarządców dróg.

Dotyczy to w szczególności wskazanej we wniosku jezdni dodatkowej drogi ekspresowej nr S3.

Jej użytkowanie jako dojazd do terenu inwestycji wymaga uzgodnienia niezbędnego zakresu,

a następnie wykonania jej przebudowy przed rozpoczęciem inwestycji na działce nr .

Powyższe wynika z parametrów technicznych ww. jezdni: konstrukcji drogi, która nie jest dostosowana do przenoszenia wzmożonego ruchu pojazdów związanych z budową, a następnie eksploatacją inwestycji, zbyt małą szerokością istniejącej jezdni (3 metry), która przy zwiększonym natężeniu ruchu doprowadzi do wykruszania krawędzi jezdni oraz rozjeżdżania poboczy i skarp, jak również konieczność przejazdu przez dwa przepusty, które przy zwiększonym natężeniu ruchu mogą ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu. Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ww. Ustawy o drogach publicznych, budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora

tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej.

Na umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed realizacją przedsięwzięcia. Zbliżenie obiektów budowlanych do krawędzi jezdni dróg publicznych na zasadach określonych w art. 43 ust. 1- 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.320 t. j.).

- zgodnie z art. 43.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.320 t. j.)

wszystkie obiekty budowlane należy projektować w minimalnej odległości 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S 3. Teren inwestycji położony jest w odległości > 40 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej więc ww. warunek jest spełniony;

- komunikacja przedmiotowej inwestycji z racji jej rozmiaru i generowanego przez nią ruchu pojazdów, ich wielkości i ilości, która nie występuje obecnie w tym miejscu, wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi krajowej niezbędnego zakresu, a następnie wykonania jej przebudowy przed rozpoczęciem inwestycji na w/w działkach,
- skrzyżowanie dodatkowej jezdni drogi ekspresowej z drogą wojewódzką nr 122 będącą przejazdem nad drogą ekspresową S3 z racji zaprojektowania i budowy na parametrach dla aktualnego zagospodarowania terenu przyległego na dzień budowy drogi ekspresowej S 3 (mały ruch pojazdów poruszających się po dodatkowej jezdni w głównej mierze osobowych lub rolniczych do pól) wymaga zmiany lokalizacji oraz przebudowy, przy czym, zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ww. Ustawy o drogach publicznych, budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej. Ewentualne niszczenie jezdni dodatkowej, zgłaszane będzie odpowiednim organom. Powyższe może również skutkować wprowadzeniem ograniczeń w ruchu na ww. jezdni dodatkowej, a w przypadku konieczności przeprowadzenia napraw ze względu na zły stan techniczny, może doprowadzić do wyłączenia jej na ten czas z eksploatacji.

b) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców. Zaopatrzenie w media oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi być zgodne z decyzją środowiskową znak: SPU.6220.1.1. 2024.KR z dnia 14.03.2025 r.

- zaopatrzenie w wodę – (do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę studni wierconej. Gdy pobór przekracza 5m³/dobę lub/i w przypadku, gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, może być wymagane pozwolenie wodnoprawne;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci i ew. odnawialne źródła energii;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy i ew. odnawialne źródła energii;
- odprowadzanie ścieków bytowych – (do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji) dopuszcza się czasowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiornika na nieczystości ciekłe;
- łączność teletechniczna – nie dotyczy;
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – gromadzenie na terenie działki, wywóz przez firmę specjalistyczną.

•

4) Warunki ochrony interesów osób trzecich

1) W fazie projektowania i budowy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, w szczególności przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2) Należy zastosować rozwiązania ograniczające uciążliwość działalności zakładu na zabudowę mieszkalną w obszarze oddziaływania obiektu. Dotyczy w szczególności zabezpieczenia przez rozprzestrzenianiem się odoru, o którym mowa w decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Wójt Gminy Banie z dnia 14.03.2025 r. znak: SPU.6220.1.2024.KR.

5) Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych

a) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t. j.).

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać decyzję lub informację o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej zgodnie z art. 11-14 ustawy.

b) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t. j.).

- należy zachować właściwy stan techniczny, drożność urządzeń melioracji wodnych i kierunek odpływu wody,

- art. 33 ust. 3: Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej
- art. 33 ust. 4: Zwykłe korzystanie z wód obejmuje 1) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę; 2) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę.
- zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 obowiązuje zakaz zmieniania kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz wód ze źródeł znajdujących się na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, przy wykonywaniu prac ziemnych, inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń,
- art. 389 ust. 6: wykonywanie urządzeń wodnych (w tym ich odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiórka i likwidacja) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Obszar lokalizacji inwestycji oznaczono na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 27.03.2025 r. , wystąpił
z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MWe wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, gmina BANIE, obręb PARNICA, działki nr

Wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.). Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy¹ (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 2 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji). Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy¹ ustalono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 3 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji).

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688): 1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Ze względu na wejście w życie dnia 26.07.2024 r., rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023 r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie nowego obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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. 2024.1116 t. j.).

Projekt decyzji uzgodniony został przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne w Poznaniu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie Postanowieniem ZNS.9022.1.276.2025 z dnia 15.04.2025r., Starostwo Powiatowe w Gryfinie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie, Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie Postanowieniem ZZDW-3.4045.328.2025.OW z 14.04.2025r., Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad w Szczecinie Postanowieniem OSZ.Z-3.4351.92.2025 z 23.04.2025 r. zgodnie z art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
 2. 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.
 3. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót budowlanych, dokonać zgłoszenia lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2024.725 t. j. z p. z.) i ew. pozwolenie wodnoprawne zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t. j.).
 4. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36¹, przepisy art. 36 oraz art. 37¹ stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 5. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy¹ – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
 6. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy¹ – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
 7. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy¹ - możliwe jest przeniesienie 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. W przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona na rzecz innej osoby z zastrzeżeniem, że zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby oraz powierzchnia tego gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
 8. Zgodnie z art. 64 w odniesieniu do art. 51 ust. 2¹ w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia jest w tym wypadku wojewoda. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
- Zgodnie z art. 65 ust. 1 organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę; 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane; 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. 2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

9. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz.U.2024.1151 t. j.), ew. powstanie zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków (zmiana użytku, zmiana funkcji obiektu), należy zgłosić w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w terminie 30 dni od dnia powstanie tych zmian.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

WÓJTA GMINY
mgr Artur Augustyniak

Otrzymują:

1. *[nieczytelny adres]*
2. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa:

Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa

Klauzula dotycząca ochrony danych osobowych:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Banie reprezentowana przez Wójta Gminy Banie - z siedzibą w Baniach, ul. Skośna 6, 74-110 Banie. Dane są przetwarzane w celu realizacji ustawowych zadań administratora. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym o prawach przysługujących osobom fizycznym, dostępne są pod adresem: <https://www.bip.banie.pl>

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy:
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. .z)
część tekstowa

dla wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na
budowie zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO2 o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MWe
wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu,
gmina BANIE, obręb PARNICA, działki nr 100/15, 100/16

1. RODZAJ INWESTYCJI

Wg punktu 1 decyzji.

2. ANALIZA

według: Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.) - art. 61 ust. 1

Zgodnie z art. 61 ustawy¹ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) 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; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

1a. Przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji: 1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego; 2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie. 2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk; 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) instalacji odnawialnego źródła energii; 4) urządzeń wodnych; 5) stacji paliw; 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681); 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m2 przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego; 8) zalesienia terenu; 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej; 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki. 4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. 5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. 5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. 6. Minister

właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych. 7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania: 1) linii zabudowy; 1a) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy; 2) udziału powierzchni zabudowy; 3) szerokości elewacji frontowej; 4) wysokości zabudowy; 5) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych); 6) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; 7) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688): 1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Ze względu na wejście w życie dnia 26.07.2024 r., rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023 r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie nowego obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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. 2024.1116 t. j.).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą ustawy): „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. 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.

Na podstawie analizy ustalono:

Ad 1)

Zgodnie art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musi być 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. Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 upzp przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.

Ad 2)

Zgodnie art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp teren inwestycji musi mieć dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 2 upzp przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do odnawialnych źródeł energii. Wnioskodawca, w punkcie 2 podpunkcie 3 lit a) wskazał dostęp pośredni do drogi wojewódzkiej.

Ad. 3.

Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (do wniosku załączono stosowne dokumenty).

Ad. 4.

Teren inwestycji stanowi grunt rolny klasy IV. Nie ma zastosowania art. 7 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t. j.) ponieważ teren nie zawiera gruntów rolnych klasy III i wyższej i nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolne.

Ad. 5.

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- obszarze ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- szczególnego zagrożenia powodzią,
- szczególnej ochrony przyrody,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

w związku z powyższym nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Ad. 6. Obszar lokalizacji inwestycji nie jest położony w:

- a) strefie objętej decyzją o lokalizacji inwestycji strategicznej z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI SPEŁNIA WARUNKI OKREŚLONE W ART. 61 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

3. ANALIZA

według:

1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j.) - art. 61 ust. 5a, 6 i 7,
 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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. 2024.1116 t. j.),
- z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 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. 2024.1116 t.j.),

§ 1.

Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) wysokości zabudowy;
- 6) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych);
- 7) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

§ 2

1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.
2. Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.
3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.

4. Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j.):

Art. 2.

Ilekrót w ustawie jest mowa o:

28) "powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

29) "udziale powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

30) "wysokości zabudowy" - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl;

31) "intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32) "nadziemnej intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

33) "powierzchni kondygnacji" - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;

34) "kondygnacji nadziemnej" - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;

35) "udziale powierzchni zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy

Ze względu na rodzaj inwestycji, który zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 nie wymaga „dobrego sąsiedztwa” oraz sporządzania analizy o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹, odstąpiono od ww. analizy i ustalono zgodnie z wnioskiem i przepisami odrębnymi:

a) linia zabudowy: granice terenu lokalizacji inwestycji wg załącznika graficznego do decyzji;

b) maksymalna intensywność całej zabudowy (budynków, kontenerów, zbiorników i kontenerów): 0,400;

c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej: 0,010 i 0,370;

- d) udział powierzchni zabudowy budynków, kontenerów, zbiorników i kontenerów w powierzchni terenu inwestycji: do 0,400;
- e) szerokości elewacji frontowej: budynków, kontenerów do 31,0 m, silosów, zbiorników do 87,0 m;
- ;
- f) wysokości zabudowy: budynków, kontenerów do 8,0 m, silosów, zbiorników do 20,0 m;
- g) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych) budynków i kontenerów:
- nachylenie połaci: do 45°;
 - układ połaci: dowolny
 - kierunek kalenicy: dowolny;
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni niezabudowanej terenu inwestycji: 0,300;
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania: 4.

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIEŃ

- 1) Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa:

Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa

Klauzula dotycząca ochrony danych osobowych:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Banie reprezentowana przez Wójta Gminy Banie - z siedzibą w Baniach, ul. Skośna 6, 74-110 Banie. Dane są przetwarzane w celu realizacji ustawowych zadań administratora. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym o prawach przysługujących osobom fizycznym, dostępne są pod adresem: <https://www.bip.banie.pl>

- 2) Przed wydaniem decyzji Wójta wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art.106 Kpa następujących organów:
- a) Starostwo Powiatowe w Gryfinie (w odniesieniu do gruntów rolnych)
 - b) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Szczecinie, ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin (w odniesieniu do melioracji wodnych)
 - c) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego pośrednio)
 - d) Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich, ul. Szczecińska 31, 75-120 Koszalin (w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego pośrednio)
 - e) Polskie Sieci Elektroenergetyczne w Poznaniu, ul. Marcelesińska 71, 60-354 Poznań (w odniesieniu do terenów w sąsiedztwie sieci);
 - f) Powiatowa Stacja Sanitarno Epidemiologiczna W Gryfinie, ul. Flisacza 6, 74-100 Gryfino (w odniesieniu do higieny sanitarnej i zdrowotnej).

5. PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w 61, ust. 1¹ stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Ze względu na rodzaj inwestycji, który zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 nie wymaga „dobrego sąsiedztwa” oraz sporządzania analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a, 6 i 7 ustawy¹, odstąpiono od ww. analizy

6. CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY

Ze względu na rodzaj inwestycji, który zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 nie wymaga „dobrego sąsiedztwa” oraz sporządzania analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a, 6 i 7 ustawy¹, odstąpiono od sporządzenia załącznika graficznego do analizy.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Wojciech Kamiński
uprawnienia projektowe nr 149/Sz/94
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0150