

BURMISTRZ TYCHOWA

Urząd Miejski w Tychowie, ul. Bobolicka 17, 78-220 Tychowo

**DECYZJA NR 36/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, 9a, 13, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.06.2021 r.:

**Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe
Zespołu Składców Lasów Państwowych w Białogardzie,
ul. Wojska Polskiego 43, 78-200 Białogard,
złożonego przez pełnomocnika
Pana Jarosława Pierzchawkę,
prezesa firmy COREMATIC ENGINEERING Sp. z o.o.,
ul. Lipowa 14, 44-100 Gliwice**

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie naziemnego, poziomego zbiornika na gaz propan o pojemności 4850 l wraz z wykonaniem przyłącza gazu z rur PE DN32 do budynku, na części działki o nr ewid. 356/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Podborsko, gm. Tychowo,

po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Białogardzkim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod inwestycje) – pismo OS.6123.74.2021.KD z dnia 16 lipca 2021 r.,
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Koszalinie – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne i leśne części terenu przeznaczonego pod inwestycje) – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,
- 3) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne) – postanowienie ZS.224.3.157.2021.MM z dnia 26 lipca 2021 r.,
- 4) Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego) – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,
- 5) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a (w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym) – postanowienie DOP-WPGP.484.597.2021.2.PDo z dnia 22 lipca 2021 r.,
- 6) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1970 ze zm.) – niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,

u s t a l a m **w a r u n k i z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na budowie naziemnego, poziomego zbiornika na gaz propan o pojemności 4850 l wraz z wykonaniem przyłącza gazu z rur PE DN32 do budynku, na części działki o nr ewid. 356/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Podborsko, gm. Tychowo, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa obiektów infrastruktury technicznej – naziemnego, poziomego zbiornika na gaz propan o pojemności 4850 L wraz z wykonaniem przyłącza gazu z rur PE DN32 do budynku.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego:
 - budowa naziemnego, poziomego zbiornika na gaz propan o pojemności 4850 l:
 - zbiornik gazu zostanie posadowiony na prefabrykowanym fundamencie żelbetonowym o powierzchni do 8,0 m²,
 - wysokość prefabrykowanego fundamentu żelbetonowego – do 2,0 m,
 - wokół zbiornika wykonane zostanie ogrodzenie systemowe, panelowe, ocynkowane o wysokości 1,8 m,
 - dla projektowanej instalacji zbiornikowej zapewniona będzie ochrona odgromowa oraz przed elektrycznością statyczną:
 - połączenie zbiornika gazu z uziomem poziomym ułożonym w odległości 1,0 m od fundamentu na głębokości 0,6 m, wykonanym z bednarki ocynkowanej,
 - połączenie z uziomem szpilkowym stalowym miedziowanym o długości do 3,0 m (2 szt.),
 - stanowisko przeznaczone do rozładunku autocysterny wyposażone będzie w zacisk uziemiający połączony z uziomem zbiornika,
 - zbiornik gazu zostanie podłączony do uziemienia w dwóch punktach,
 - wymagana wartość rezystancji dla uziomu otokowego – do 5 Ohm,
 - wykonanie przyłącza gazu z rur PE DN32 do budynku:
 - długość przyłącza gazu – do 12,0 m,
 - minimalna głębokość wykopu pod przyłącze gazowe – do 0,9 m,
 - minimalna szerokość wykopu pod przyłącze gazowe – do 0,25 m,
 - przyłącze gazowe zostanie wykonane na odcinku od zbiornika gazu do szafki gazowej wentylowanej, ocieplonej (zajmującej powierzchnię do 0,4 m²), zabudowanej na elewacji budynku oraz wyposażonej w reduktor ciśnienia gazu 2-go stopnia, wykonane będzie odpowiednio:
 - z zastosowaniem rur stalowych bez szwu zabezpieczonych antykorozyjnie dla odcinków układanych w gruncie, w tym na odcinku 150 cm od punktu poboru gazu ze zbiornika gazu w kierunku szafki gazowej oraz w odległości 150 cm od szafki gazowej w kierunku projektowanego zbiornika gazu; połączenie z rurociągiem z PE za pomocą złączki PE/stal,
 - rury $\varnothing 32 \times 3,0$ PE ułożonej w gruncie, łączonej za pomocą muf elektrooporowych i za pomocą złączki PE/stal w przypadku łączenia z rurą gazową stalową,
 - liczba stanowisk postojowych – nie dotyczy,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie wyznacza się,
 - ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając co najmniej 25% powierzchni obszaru inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej oraz lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w:
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r. poz. 1333 ze zm.),
 - Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.), art. 53 ust. 2 wskazuje, iż:
 „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”,
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2061) § 1 wskazuje, iż:
 „§1. W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. 1463 ze zm.), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9;
 §1a. 1. Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych.
 2. W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.
 §1b. Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i §1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej.”
 natomiast §4 ust. 1 stanowi, iż:
 „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z ust. 3 — „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej”,
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
 - inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną przyrody oraz ochroną konserwatorską,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
 - zapotrzebowanie na energię ciepłą – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w gaz – z przyłącza do instalacji zbiornikowej na gaz,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
 - obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – przepisów z art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
 - uzgodnienie pozytywne Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do obszaru przyległego do linii kolejowej nr 404 Szczecinek – Kołobrzeg, która ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich;
- e) ochrona gruntów rolnych i leśnych:
- na działce o nr ewid. 356/1 występują grunty klasy: Ls i Ba. Obszar ten nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.). Na działce o nr ewid. 356/1 występują grunty leśne Ls, które znajdują się poza obszarem inwestycji. W związku z tym, sposób użytkowania gruntów leśnych pozostanie bez zmian, a projektowane prace nie spowodują nałożenia nowych ograniczeń na istniejące uprawy leśne oraz w trakcie prac budowlanych nie będzie prowadzona wycinka drzew. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61. ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) spełnia wymogi realizacji inwestycji,
 - uzgodnienie pozytywne Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku w zakresie ochrony gruntów leśnych – zgodnie z treścią decyzji i załącznikami graficznymi, planowana inwestycja nie obejmuje gruntu leśnego (znajduje się on poza linią rozgraniczającą teren inwestycji), w związku z czym grunt leśny (oznaczony jako Ls) po zrealizowaniu inwestycji pozostanie w dotychczasowej formie użytkowania;
- f) informacja dotycząca położenia w zasięgu strefy ograniczającej zabudowę od lotniska:
- inwestycja znajduje się w zasięgu strefy ograniczającej zabudowę od lotniska.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 30.06.2021 r., Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Zespół Składowy Lasów Państwowych w Białogardzie, ul. Wojska Polskiego 43, 78-200 Białogard, reprezentowane przez pełnomocnika Pana Jarosława Pierzchawkę, prezesa firmy COREMATIC ENGINEERING Sp. z o.o., ul. Lipowa 14, 44-100 Gliwice, wystąpiło z wnioskiem do Burmistrza Tychowa o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie naziemnego, poziomego zbiornika na gaz propan o pojemności 4850 l wraz z wykonaniem przyłącza gazu z rur PE DN32 do budynku, na części działki o nr ewid. 356/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Podborsko, gm. Tychowo.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Tychowo nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne oraz leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych, leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest przyległy do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest przyległy do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1970 ze zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tychowo (przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/222/16 Rady Miejskiej w Tychowie z dnia 29 grudnia 2016 r.) Burmistrz Tychowa stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Białogardzie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.),
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), 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.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Tychowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Zespół Składców Lasów Państwowych w Białogardzie, ul. Wojska Polskiego 43, 78-200 Białogard,
2. Pan Jarosław Pierzchawka, prezes firmy COREMATIC ENGINEERING Sp. z o.o., ul. Lipowa 14, 44-100 Gliwice,
3. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Miejskiego w Tychowie,
4. Urząd Miejski w Tychowie - a/a.

**Wyniki analizy
funkcji oraz cech zabudowy i za gospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – realizacja inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym, ponieważ dotyczy budowy infrastruktury technicznej; przepisów z art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
 - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – przepisów z art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 4) na działce o nr ewid. 356/1 występują grunty klasy: Ls i Ba. Obszar ten nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.). Na działce o nr ewid. 356/1 występują grunty leśne Ls, które znajdują się poza obszarem inwestycji. W związku z tym, sposób użytkowania gruntów leśnych pozostanie bez zmian, a projektowane prace nie spowodują nałożenia nowych ograniczeń na istniejące uprawy leśne oraz w trakcie prac budowlanych nie będzie prowadzona wycinka drzew. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61. ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) spełnia wymogi realizacji inwestycji,
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:
- 1) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem,
 - 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
4. Wnioski do projektu decyzji:
- budowa naziemnego, poziomego zbiornika na gaz propan o pojemności 4850 l:
 - zbiornik gazu zostanie posadowiony na prefabrykowanym fundamencie żelbetonowym o powierzchni do 8,0 m²,
 - wysokość prefabrykowanego fundamentu żelbetonowego – do 2,0 m,
 - wokół zbiornika wykonane zostanie ogrodzenie systemowe, panelowe, ocynkowane o wysokości 1,8 m,
 - dla projektowanej instalacji zbiornikowej zapewniona będzie ochrona odgromowa oraz przed elektrycznością statyczną:
 - połączenie zbiornika gazu z uziomem poziomym ułożonym w odległości 1,0 m od fundamentu na głębokości 0,6 m, wykonanym z bednarki ocynkowanej,
 - połączenie z uziomem szpilkowym stalowym miedziowanym o długości do 3,0 m (2 szt.),
 - stanowisko przeznaczone do rozładunku autocysterny wyposażone będzie w zacisk uziemiający połączony z uziomem zbiornika,
 - zbiornik gazu zostanie podłączony do uziemienia w dwóch punktach,
 - wymagana wartość rezystancji dla uziomu otokowego – do 5 Ohm,
 - wykonanie przyłącza gazu z rur PE DN32 do budynku:
 - długość przyłącza gazu – do 12,0 m,
 - minimalna głębokość wykopu pod przyłącze gazowe – do 0,9 m,
 - minimalna szerokość wykopu pod przyłącze gazowe – do 0,25 m,
 - przyłącze gazowe zostanie wykonane na odcinku od zbiornika gazu do szafki gazowej wentylowanej, ocieplonej (zajmującej powierzchnię do 0,4 m²), zabudowanej na elewacji budynku oraz wyposażonej w reduktor ciśnienia gazu 2-go stopnia, wykonane będzie odpowiednio:
 - z zastosowaniem rur stalowych bez szwu zabezpieczonych antykorozyjnie dla odcinków układanych w gruncie, w tym na odcinku 150 cm od punktu poboru gazu ze zbiornika gazu w kierunku szafki gazowej oraz w odległości 150 cm od szafki gazowej w kierunku projektowanego zbiornika gazu; połączenie z rurociągiem z PE za pomocą złączki PE/stal,
 - rury $\varnothing 32 \times 3,0$ PE ułożonej w gruncie, łączonej za pomocą muf elektrooporowych i za pomocą złączki PE/stal w przypadku łączenia z rurą gazową stalową,
 - liczba stanowisk postojowych – nie dotyczy,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie wyznacza się,

- ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając co najmniej 25% powierzchni obszaru inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej oraz lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w:
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r. poz. 1333 ze zm.),
 - Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.), art. 53 ust. 2 wskazuje, iż:
„budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”,
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2061) § 1 wskazuje, iż:
„§1. W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. 1463 ze zm.), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9;
§1a. 1. Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych.
2. W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.
§1b. Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i §1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej.”
natomiast §4 ust. 1 stanowi, iż:
„roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z ust. 3 — „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej”.
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

5. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki o nr ewid. 356/1, położoną w obrębie ewidencyjnym Podborsko, gm. Tychowo.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).