



Koluszki, dnia 07.08.2020r.

GP. 6730. 25. 2020



**DECYZJA Nr 25/2020**  
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

**Nadleśnictwa Brzeziny z siedzibą w Kaletniku**

**reprezentowanego przez pełnomocnika  
Panią Paulinę Karwańską-Kruszynę**

**u s t a l a m**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**budowie dojazdu pożarowego nr 17 i drogi leśnej nr 126, przebiegających przez oddziały:  
294~d, 293~f, 297~a~c, 296~b, 305~b leśnictwa Rokiciny**  
na działkach nr: 423, 424, 428, 429, 434 i 435 położonych w obr. Będzelin, gm. Koluszki

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- infrastruktura techniczna.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu):**

- dojazd pożarowy nr 17 i droga leśna nr 126 (droga wewnętrzna kategorii „D”) w leśnictwie Rokiciny.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) inwestycję lokalizować w śladzie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, oznaczonych na załączniku graficznym;
- 2) parametry techniczne dróg, wszystkich ich elementów i urządzeń z nimi związanych należy dostosować do docelowych funkcji dróg.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów:
  - a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),
  - b) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.);
- 3) inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 4) teren inwestycji znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.);

- 5) zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany;
- 6) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

**5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie gminy Koluszki nie ma spisu dóbr kultury współczesnej;
- 2) planowana inwestycja nie podlega ochronie konserwatorskiej – w granicach terenu inwestycji nie ustanowiono form ochrony zabytków oraz nie występują budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do ziemi na powierzchnie biologicznie czynne w obrębie terenu inwestycji w sposób nie zakłócający stosunków wodnych,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 5) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) usuwanie odpadów – nie dotyczy;
- 7) zapewnienie miejsc postojowych – nie dotyczy.

**7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Obowiązuje ochrona interesów osób trzecich, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, przed:

- 1) pozbawieniem:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

poprzez wymóg spełnienia warunków zawartych w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) inwestycja winna być realizowana zgodnie z:
  - a) wymogami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
  - b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),
  - c) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 2) dokumentację projektową należy opracować zgodnie z przepisami:
  - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
  - b) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935),
  - c) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463 z późn. zm.),
- i uzgodnić z organami właściwymi do uzgadniania projektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z ukrytym lub widocznym na mapie do celów projektowych uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

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

- 1) inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego;
- 3) inwestycja nie znajduje się w obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem, a także na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi lub szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) teren przeznaczony pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji obejmuje części działek nr: 423, 424, 428, 429, 434 i 435. Grunty przedmiotowych działek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów to grunty leśne (Ls) – dz. nr 423, 424, 434 i 435 oraz lasy (Ls) i użytki ekologiczne (E-Ls) – dz. nr 428 i 429. Planowana inwestycja polegająca na budowie drogi leśnej nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Z 2017 r. poz. 1161) grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych są gruntami leśnymi.

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji (Arkusz 1/2 i Arkusz 2/2).

### UZASADNIENIE

Nadleśnictwo Brzeziny z/s w Kaletniku reprezentowane przez pełnomocnika – Panią Paulinę Karwańską-Kruszynę, wnioskiem z dnia 17.02.2020 r. (wpływ do Urzędu w dniu 19.02.2020 r.) uzupełnionym w dniu 26.03.2020r., zwróciło się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dojazdu pożarowego nr 17 i drogi leśnej nr 126, przebiegających przez oddziały: 294~d, 293~f, 297~a~c, 296~b, 305~b leśnictwa Rokiciny, na działkach nr: 423, 424, 428, 429, 434 i 435 położonych w obr. Będzelin, gm. Koluszki.

Dla obszaru objętego wnioskiem brak jest obowiązującego planu miejscowego. Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- 1) zabudowa na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej posiada parametry i cechy pozwalające 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 planowanego 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 odrębnymi.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren w granicach inwestycji nie był przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego, a także po uzgodnieniu decyzji z:

- 1) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych – postanowienie ZS.224.3.399.2020 z dnia 30.07.2020r. (art. 53 ust.4 pkt 6);
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim PGW Wody Polskie (art. 53 ust.4 pkt 6).  
W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy, organ nie zajął stanowiska w sprawie. W związku z powyższym, na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WPN.612.904.2020.BJa z dnia 03.08.2020r. umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji jako bezprzedmiotowe. (art.53 ust.4 pkt 8);

ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

### POUCZENIE

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 3) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- 4) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Koluszek w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.  
Zgodnie z art. 127a K.p.a., 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 Burmistrzowi Koluszek oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

### Załączniki:

- 1) Część graficzna decyzji, stanowiąca jednocześnie część graficzną wyników analizy, sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (Arkusz 1/2 i Arkusz 2/2);
- 2) Wyniki analizy – część tekstowa.

### Otrzymują:

1. P. Paulina Karwańska – Kruszyna  
pełnomocnik  
PGL Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Brzeziny w Kaletniku
2. A/a.



z up. BURMISTRZA  
*Mateusz Karwowski*  
Dyrektor Wydziału Inwestycji  
i Rozwoju Gospodarczego

Projekt decyzji opracował:  
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Decyzja stała się ostateczna  
z dniem 27.08.2020  
z up. Burmistrza  
INSPEKTOR  
*Bożena Gąsiorek*

GP. 6730. 25. 2020

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 USTAWY  
Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
dla inwestycji polegającej na:**

**budowie dojazdu pożarowego nr 17 i drogi leśnej nr 126, przebiegających przez oddziały: 294~d,  
293~f, 297~a~c, 296~b, 305~b leśnictwa Rokiciny,  
na działkach nr: 423, 424, 428, 429, 434 i 435 położonych w obr. Będzelin, gm. Koluszki**

**1. Wnioski:**

Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji obejmuje części działek nr: 423, 424, 428, 429, 434 i 435. Grunty przedmiotowych działek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów to grunty leśne (Ls) – dz. nr 423, 424, 434 i 435 oraz lasy (Ls) i użytki ekologiczne (E-Ls) – dz. nr 428 i 429. Planowana inwestycja polegająca na budowie drogi leśnej nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r., poz. 1161) grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych są gruntami leśnymi;
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) inwestycję lokalizować w śladzie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, oznaczonych na załączniku graficznym;
- 2) parametry techniczne dróg, wszystkich ich elementów i urządzeń z nimi związanych należy dostosować do docelowych funkcji dróg.

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie dojazdu pożarowego nr 17 i drogi leśnej nr 126, przebiegających przez oddziały: 294~d, 293~f, 297~a~c, 296~b, 305~b leśnictwa Rokiciny, na działkach nr: 423, 424, 428, 429, 434 i 435 położonych w obr. Będzelin, gm. Koluszki.**

Analizę opracował:  
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

z up. BURMISTRZA  
  
Mateusz Karwowski  
Dyrektor Wydziału Inwestycji  
i Rozwoju Gospodarczego

