

Czerwińsk, dn. 14 marca 2023 r.

Znak:GKiM.6730.4.2023

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 stycznia 2023 r., zmienionego w dniu 7 lutego 2023 r. Nadleśnictwa Sulechów z siedz. ul. Bankowa 2, 66-100 Sulechów w imieniu, którego występuje pełnomocnik Pani Justyna Jaborska-Buchała (ul. Zbąszyńska 3G, 91-342 Łódź)

w oparciu o przepisy odrębne:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.)
- 2) ustawa z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) ,
- 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),
- 4) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm),
- 5) ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.),
- 6) rozporządzenie 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 ze zm.),
- 7) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589),
- 8) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 poz.1882/5)

oraz po uzgodnieniu z:

- z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w odniesieniu do udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5- uzgodniono zgodą milczącą,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Zielonej Górze w zakresie melioracji wodnych, które dokonało przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5- uzgodniono zgodą milczącą,
- z Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów leśnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia postanowieniem znak: ZS.224.20.2023 z dnia 14 lutego 2023 r. (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie obszarów objętych ochroną przyrody, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5-uzgodniono zgodą milczącą,
- z Powiatowym Zarządem Dróg w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,

ustalam,
na terenie oznaczonym częścią działki nr ewid. 45/1 w obrębie Sycowice, gm.
Czerwieńsk,
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na
budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z kancelarią leśnictwa i
budynku gospodarczego.

- 1. Rodzaj inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z kancelarią leśnictwa i budynku gospodarczym.**
- 2. Rodzaj zabudowy: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej Kancelarii Leśnej (MN).**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od działek drogowych -zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu - max 0,15;

dla budynku mieszkalnego z kancelarią leśnictwa:

- c) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony frontu działki) od 15 m do 18 m;
- d) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej: od 4 m do 8 m.
- e) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: od 35 ° do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy: od 7 m do 9 m,
 - układ głównych połaci dachowych: dach wielospadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się

dla budynku gospodarczego:

- f) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony frontu działki) od 9 m do 12 m;
- g) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3 m do 4 m.
- h) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: od 35 ° do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy: od 5 m do 8 m,
 - układ głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się

W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę altany i wiat nad kojcami dla psów oraz nad miejscem gromadzenia odpadów stałych o łącznej powierzchni zabudowy do 90 m², kryte dachami o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni.

2) W zakresie ochrony środowiska:

- a) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) inwestycję, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym również Polskich Norm, projektować należy w sposób niepogarszający standardów użytkowania i zamieszkiwania na działkach sąsiednich oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni i pośredni,
- c) należy zapewnić rozwiązania uwzględniające bezpieczeństwo użytkowania nowobudowanych obiektów;

3) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
 - b) w razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (przedmiotów, co, do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest niezwłocznie wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot. Należy zabezpieczyć go i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Czerwieńska,
 - c) planowanie zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej;
- 4) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej 001293F;
 - b) zjazd z drogi gminnej należy projektować zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę drogi;
 - c) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny – przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać stanowiska postojowe w garażu;
 - d) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci;
 - e) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnego źródła ciepła;
 - f) sposób zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej;
 - g) sposób odprowadzania ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - h) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na grunt lub do gruntu na własną działkę, bez spływu na tereny sąsiednie lub do zbiornika na wodę opadową- zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) sposób gospodarowania odpadami: krótkotrwale gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) Obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz zapewnić ochronę przed pozbawieniem osób trzecich:
 - dostępu do drogi,
 - możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 2) Uciążliwości związane z funkcjonowaniem inwestycji w tym hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie powinny ograniczać się do granic nieruchomości objętej decyzją.
 - 3) Zgodnie z art. 199 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy i rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki

tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

- 5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

Uzasadnienie

W dniu 20 stycznia 2023 r. Pani Justyna Jaborska-Buchała (ul. Zbąszyńska 3G, 91-342 Łódź) pełnomocnik Nadleśnictwa Sulechów złożyła wniosek w przedmiotowej sprawie. W dniu 7 lutego 2023 r. zmieniła wniosek. Wniosek spełnił wymogi formalne.

W myśl art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Zgodnie z dyspozycją art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie przepisów odrębnych oraz w oparciu o zgromadzone materiały dowodowe przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu. Ustalono, że:

- 1) Inwestycja będzie realizowana na terenie części działki nr ewid. 45/1 w obrębie Sycowice, gm. Czerwieńsk, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako lasy (Ls) o powierzchni około 0,3400 ha.
- 2) Działka, na której planowana jest inwestycja jest własnością Skarbu Państwa – Lasów Państwowych.
- 3) Aktualnie przedmiotowa działka nie jest zabudowana, na działce trwa wycinka lasu.
- 4) Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Teren inwestycji leży na terenie otuliny Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego.
- 6) Teren inwestycji leży na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 148 – Sandr rzeki Pliszki.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) sprawdzono czy zostały spełnione przesłanki umożliwiające wydanie decyzji.

- 1) Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - warunek spełniony.
- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej 001293F- warunek spełniony.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Wnioskodawca do wniosku dołączył warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i wodnokanalizacyjnej. - warunek spełniony.
- 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
*Zgodnie z art. 3 pkt 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.) lasem jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, wobec tego teren ten nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne- **warunek spełniony.***
- 5) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
 - jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
 - nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.
 - przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
 - planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - **warunek spełniony.**
- 6) Zmierzanie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), 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- **warunek spełniony.**

Niniejsza decyzja, wymagała uzgodnienia z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, z Generalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie obszarów objętych ochroną przyrody, z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w zakresie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, z Powiatowym Zarządem Dróg w zakresie obszarów przyległych do drogi powiatowej, należy uzgodnić wewnętrznie w zakresie obszarów przyległych do dróg gminnych.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), sporządzony został przez osobę spełniającą warunki, o których mowa w art. 5 ww. ustawy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest pozwoleniem na budowę.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.): od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.): 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Załączniki:

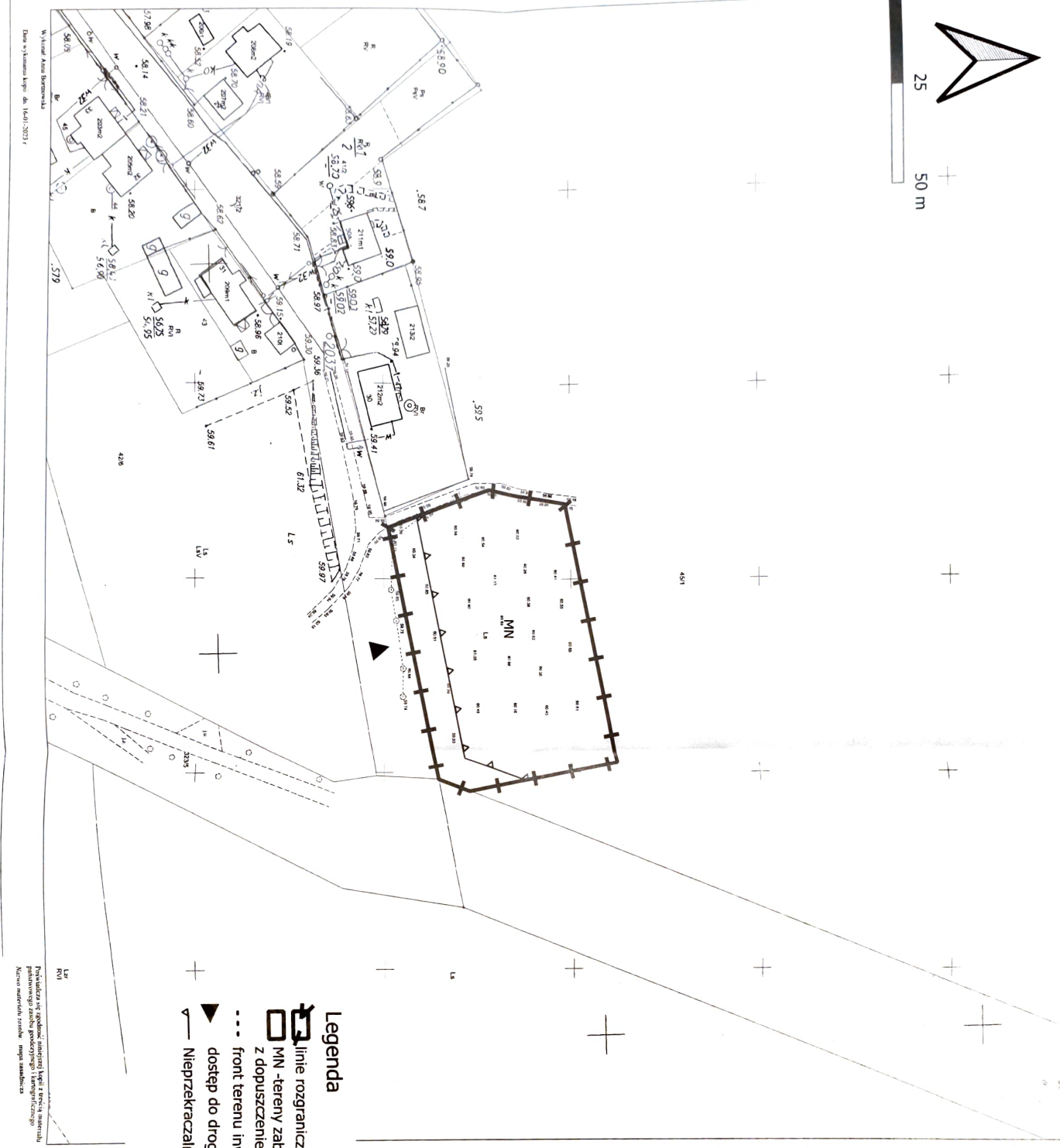
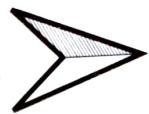
- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Pani Justyna Jaborska-Buchała ul. Zbąszyńska 3G, 91-342 Łódź
2. Strony postępowania wg. rozdzielnika (3)
3. a/a



Burmistrz
Piotr Iwanus



Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy: GKM.6730.4.2023
z dnia 14 marca 2023 r.

BURMISTRZ
Piotr Iwanus

Legenda

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej Kancelarii Leśnej
- front terenu inwestycji
- ▲ dostęp do drogi publicznej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na której przewiduje się realizację inwestycji pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z kancelarią leśniczą i budynku gospodarczego na terenie części działki nr ewid. 45/1 w obrębie Sycowice, gm. Czerwieńsk”.

Analizę przeprowadza się na mocy art. 53 ust. 3 art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz 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.

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z kancelarią leśniczą i budynku gospodarczego** złożony przez Nadleśnictwo Sulcechów w imieniu którego występuje pełnomocnik Pani Justyna Jaborska-Buchała (ul. Zbąszyńska 3G, 91-342 Łódź) z dnia 20 stycznia 2023 r. zmieniony w dniu 7 lutego 2023 r.

2. Rodzaj inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z kancelarią leśniczą i budynku gospodarczym.

3. Rodzaj zabudowy: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną (MN).

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja:

- 1) Inwestycja będzie realizowana na terenie części działki nr ewid. 45/1 w obrębie Sycowice, gm. Czerwieńsk, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako lasy (Ls) o powierzchni około 0,3400 ha.
- 2) Działka, na której planowana jest inwestycja jest własnością Skarbu Państwa – Lasów Państwowych.
- 3) Aktualnie przedmiotowa działka nie jest zabudowana, na działce trwa wycinka lasu.
- 4) Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Teren inwestycji leży na terenie otuliny Gryzyskiego Parku Krajobrazowego.
- 6) Teren inwestycji leży na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 148 – Sandr rzeki Piliszki.
5. **Prześlaniki wydania decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).**
 - 1) Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - **warunek spełniony**.
 - 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej 001293F- **warunek spełniony**.
 - 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Wnioskodawca do wniosku dołączył warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i wodokanalizacyjnej. - **warunek spełniony**.
 - 4) Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inieholnicze 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

- Zgodnie z art. 3 pkt 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.) lasem jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, wobec tego teren ten nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. - **warunek spełniony.**

5) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:

- jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
- nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.
- przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
- planowanie zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - **warunek spełniony.**

6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decydują o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach turociągu - **warunek spełniony.**

6. **Wyznaczenie obszaru analizowanego.**

Obszar analizowany wyznaczono 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 ze zm.), Obszar analizowany oznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 będącej integralną częścią niniejszej analizy. Obszar obejmuje działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, jest to teren oznaczony przez bufor 198 m wokół planowanej inwestycji (część inwestycji przylegała do drogi wynosi ok. 66 m). Tak wyznaczony obszar analizowany uznać należy, jako spójny urbanistycznie dla określenia parametrów urbanistyczno – architektonicznych nowej zabudowy w zakresie objętym wnioskiem.

7. **Analiza w zakresie funkcji i cech zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym.**

Analiza funkcji zabudowy: na terenie analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), tereny niezabudowane(TN), tereny komunikacyjne (TK), tereny lasu(L).

Analiza cech zabudowy: w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne i budynki gospodarcze.

- a) linie zabudowy: różne
- b) Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu =0,1,
- c) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych od 60 do 140 m²
- d) szerokość elewacji frontowych (od strony głównego wejścia do budynku):od 3,5 do 15 m
- e) wysokość do okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu od 2,9 do około 5 m

f) geometria dachów:

- kąt nachylenia połaci dachowych około 30° do 45°
- wysokość górnej krawędzi kalenicy: do około 9m
- układ głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy, wielospadowy
- kierunek głównej kalenicy dachu dwuspadowego: nie określa się

Wobec powyższego w odniesieniu do projektowanej inwestycji proponuje się następujące ustalenia w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Rodzaj i funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN).

2) Wymagania dla nowej zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od działek drogowych -zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu - max 0,15;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony frontu działki) od 15 m do 18 m;
- d) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej: od 4 m do 8 m.
- e) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: od 35° do 45° ,
 - wysokość głównej kalenicy: od 7 m do 9 m,
 - układ głównych połaci dachowych: dach wielospadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się

dla budynku gospodarczego:

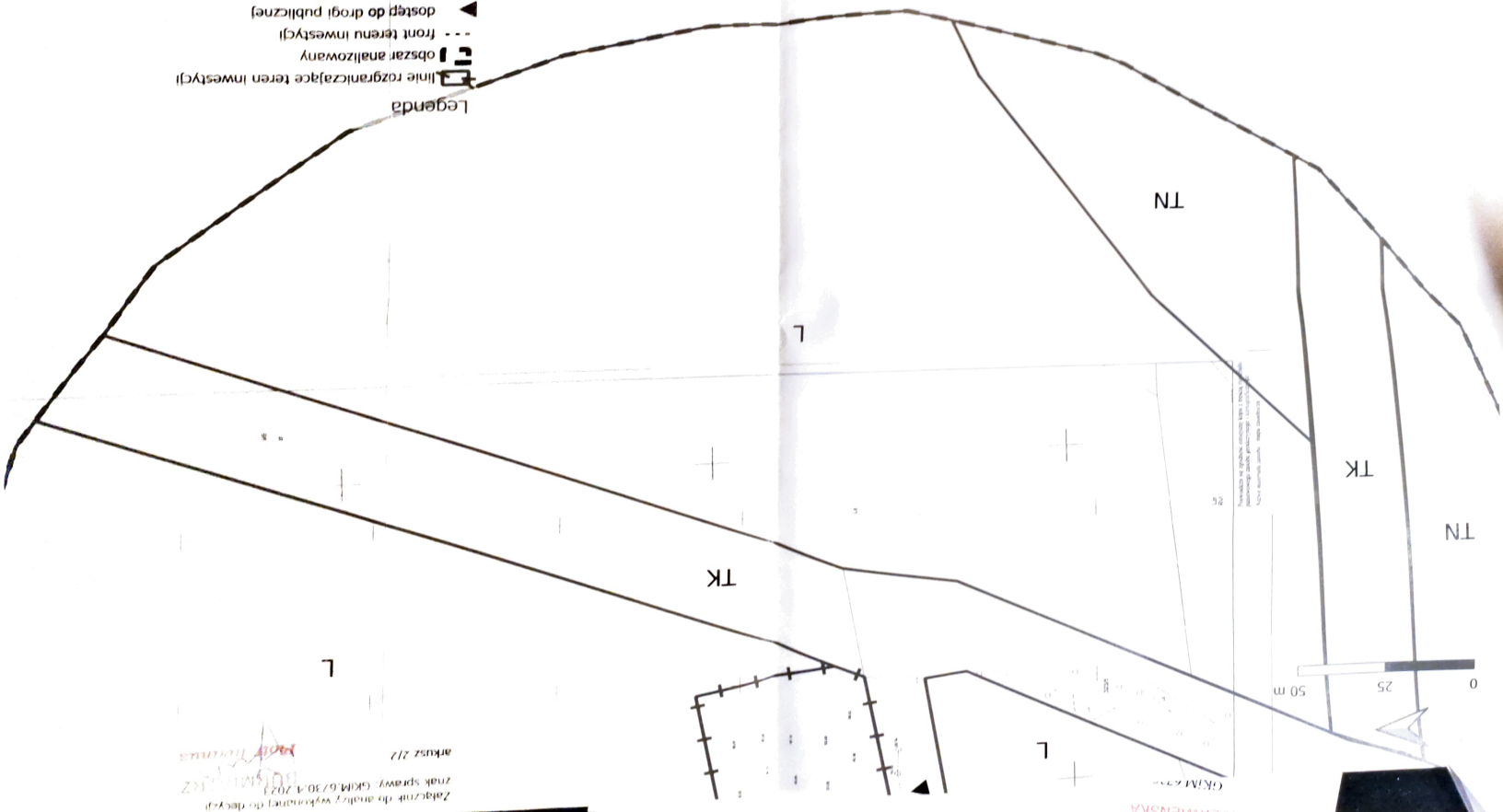
- f) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony frontu działki) od 15 m do 20 m;
- g) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3 m do 4 m.
- h) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: od 35° do 45° ,
 - wysokość głównej kalenicy: od 5 m do 8 m,
 - układ głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się

W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę altany i wiat nad kojcami dla psów oraz nad miejscem gromadzenia odpadów stałych o łącznej powierzchni zabudowy do 90 m^2 , kryte dachami o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni.

8. Uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, z Generalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie obszarów objętych ochroną przyrody, z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w zakresie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, z Powiatowym Zarządem Dróg w zakresie obszarów przyległych do drogi powiatowej, należy uzgodnić wewnętrznie w zakresie obszarów przyległych do dróg gminnych.

- Legenda**
- linie rozgraniczające teren inwestycji
 - obszar analizowany
 - front terenu inwestycji
 - ▲ dostęp do drogi publicznej
 - Analiza GKiM.6/30.4.2023
 - L - tereny lasu
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
 - TK - tereny komunikacyjne
 - TN - tereny niezabudowane



POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.)

postanawiam

z urzędu sprostować w decyzji znak sprawy: GKiM.6730.4.2023 z dnia 14 marca 2023 r. w następującym zakresie:

w decyzji w pkt. 4 g) jest:

- g) sposób odprowadzania ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej
- powinno być:
- g) sposób odprowadzania ścieków: do bezodpływowego zbiornika na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków wg. przepisów odrębnych

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) organ administracji publicznej może z urzędu lub na żądanie strony prostować w drodze postanowienia błędy pisarskie i rachunkowe oraz inne oczywiste omyłki w wydawanych przez ten organ decyzjach.

W związku z powyższym Burmistrz Czerwieńska prosiuje tę oczywistą omyłkę w ww. decyzji.

Zgodnie z art. 113 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Burmistrza Czerwieńska, w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia.



Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnia (w aktach sprawy) —4
2. a/a.

Znak: GKiM.6730.4.2023

Czerwieńsk, dn. 28 kwietnia 2023 r.

ZAŚWIADCZENIE

Zaświadczam, że decyzja warunkach zabudowy wydana dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – leśniczówki wraz z kancelarią leśnictwa i budynku gospodarczego na terenie oznaczonym częścią działki nr ewid. 45/1 w obrębie Sycowice, gm. Czerwieńsk, znak sprawy: GKiM.6730.4.2023 z dnia 14 marca 2023 r. stała się prawomocna w dniu 5 kwietnia 2023 r. Jednocześnie informuję, że do postanowienia dotyczącego sprostowania omyłki pisarskiej w ww. decyzji w ustawowym terminie nie wpłynęło zażalenie.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek z dnia 27 kwietnia 2023 r. Nadleśnicztwa Sulechów z siedz. ul. Bankowa 2, 66-100 Sulechów w imieniu, którego występuje pełnomocnik Pani Justyna Jaborska-Buchała (ul. Zbąszyńska 3G, 91-342 Łódź)



BURMISTRZ
Piotr Iwanus