

RI.6730.32.2021.EB

Stare Czarnowo, 18 lutego 2022 r.

**DECYZJA NR 4/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.11.2021 r. złożonego przez Nadleśnictwo Gryfino ul. 1 Maja 4, 74-100 Gryfino, w tut. urzędzie w dniu 10.11.2021 r.

USTALAM

dla: Nadleśnictwa Gryfino ul. 1 Maja 4, 74-100 Gryfino.

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji* polegającej na:

1. Rozbiórce istniejącej wiaty usytuowanej na dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, gmina Stare Czarnowo.

2. Budowie wiaty służącej celom dydaktycznym, edukacyjnym i turystycznym wraz z infrastrukturą techniczną, niezbędną do realizacji przedsięwzięcia zlokalizowanych na dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, gmina Stare Czarnowo.

Teren inwestycji* obejmuje część dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, gmina Stare Czarnowo.

* teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym Nr 1 niniejszej decyzji
(1 egz. mapy syt. – wys. w skali 1:1000).

I. RODZAJ INWESTYCJI.

1. Rodzaj zabudowy: Zabudowa związana z gospodarką leśną,

2. Funkcja zabudowy:

a. Budowa wiaty dydaktyczno - edukacyjnej, służącej celom szkoleniowym, edukacyjnym oraz turystycznym dla osób odwiedzających obiekty edukacyjne nadleśnictwa (Ogród Dendrologiczny, ścieżki edukacyjne, itp)

b. Budowa, lub przebudowa elementów zagospodarowania terenu, w tym: miejsc postojowych dla pojazdów, dojazdów, dojść pieszych, ogrodzenia itp.

c. Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej, koniecznej do realizowania przedsięwzięcia.

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

1. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

Realizowany budynek będzie odpowiadał następującym warunkom:

1.1. Linia zabudowy:

Ustalono: Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – Zał. nr 1 do decyzji.

1.2. Wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 209/3 – max. 0,002.

1.3. Szerokość elewacji frontowej – max. 15,0 m.

- 1.4. Ilość kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna.
- 1.5. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych.
- 1.5.1. Poziom okapu: max. 3,50 m.
- 1.5.2. Wysokość obiektu w kalenicy: max. 7,5 m.
- 1.6. Geometria dachu:
- a. Dach wielospadowy.
 - b. Jednakowe spadki głównych połaci dachowych.
 - c. Nachylenie głównych połaci dachowych pomiędzy 15° - 35°.
- 1.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki nr 209/3 obr. Śmierdnica Las.

2. WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI.

2.1. Teren zamierzenia inwestycyjnego, położony jest w obszarze Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1052) oraz Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95, poz. 1777).

2.2. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020.

2.3. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.4. Zgodnie z Art. 59 ust.2 *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.)* realizacja planowanego przedsięwzięcia innego niż wynikającego z art. 59 ust. 1, wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na Obszar Natura 2000, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na Obszar Natura 2000 został stwierdzony na podstawie art.96 ust.1.

2.5. W obszarze działki na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie, zgodnie z Art. 33, poz.1 *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098)* zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony Obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono Obszar Natura 2000 lub,
- działanie wpływające negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony Obszar Natura 2000,
- pogorszenie integralności Obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

2.6. Zgodnie z art. 96 ust.1 *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.)*. Organ, przed wydaniem decyzji jest zobowiązany do rozważenia, czy planowane przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na Obszar Natura 2000.

Organ po rozważeniu ww., stwierdził, iż niniejsze przedsięwzięcie nie będzie wpływać na Obszar Natura 2000, tym samym nie ma potrzeby przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania inwestycji na Obszar Natura 2000.

2.7. Planowana inwestycja musi być zgodna z warunkami określonymi w *Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973)*.

2.8. Planowana inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska i wpływać negatywnie na środowisko, ponad dopuszczalne normy, w tym określone przepisami Prawa ochrony Środowiska oraz Prawa Wodnego.

2.9. W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, Inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2.10. Prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność, oraz właściwy stan techniczny.

2.11. Zgodnie z art. 195 *Ustawy z dnia 18 lipca 2017 r. – Prawo Wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) urządzenia melioracji wodnych są urządzeniami służącymi do regulacji stosunków wodnych celem polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy, w związku z tym:

- dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
- zgodnie z art. 192 ust.1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 Prawa wodnego, zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 Prawa wodnego, właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub rozpadowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zgodnie z art. 389 ust.6 *Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) wykonanie urządzeń wodnych wymagać będzie pozwolenia wodnoprawnego.

2.12. W wypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy z bezwzględnym zachowaniem kierunku spływu.

2.13. Teren inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2.14. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów z posesji, musi odbywać się zgodnie z:

- *Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.),
- umową zawartą z odpowiednimi podmiotami, posiadającymi prawo gospodarowania odpadami.

3. WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze ochrony zabytków i nie jest objęty ochroną konserwatorską w związku z *Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece na zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

4. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

4.1. Sposób zaopatrzenia w wodę: obiekt nie będzie posiadał instalacji wody.

4.2. Sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych: obiekt nie będzie posiadał instalacji kanalizacji sanitarnej.

4.3. Sposób odprowadzenia wód opadowych – na nieutwardzony teren własnej działki, do studni chłonnych, lub zbiornika retencyjnego, zlokalizowanych na własnej działce.

4.4. Sposób zaopatrzenia w energię – z istniejącego złącza ZKP, zgodnie z warunkami przyłączenia operatora sieci.

4.5. Sposób zaopatrzenia w ciepło: obiekt nie będzie ogrzewany.

4.6. Dla dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej Nr 400016Z dz. nr 20 dr obr. Glinna, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 246; 245; 209/1; 209/2 obr. Śmierdnica Las.

4.7. Wymagana ilość miejsc postojowych: min. 15 miejsc postojowych, w tym dwa miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc postojowych, należy lokalizować w obszarze własnej działki.

4.8. W przypadku konieczności zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z art. 39 ust. 2 *Ustawy z 21 marca 1985 r o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) należy uzyskać zgodę w drodze decyzji administracyjnej Właściciela lub Zarządcy drogi.

5. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z INNYCH PRZEPISÓW ODREBNYCH.

5.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, oraz nie jest terenem górniczym

5.2. Planowana inwestycja musi spełniać wymogi :

- Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 2019, poz. 1839 z późn. zm.)
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
- Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 81).
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).
- Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).
- Ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275).
- Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.).
- Polskie Normy.

6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

Realizacją inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej; możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

7. WYŁĄCZENIE GRUNTÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI LEŚNEJ.

Wnioskowana inwestycja jest przedsięwzięciem związanym z gospodarką leśną na gruntach Ls. W oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), przedsięwzięcie nie wymaga ustalenia innego niż leśny sposobu użytkowania. Tym samym, zgodnie z art. 11 ww. ustawy inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

IV. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

V. ORGANY UZGADNIAJĄCE

Zgodnie z art. 53. ust.4 i art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszą decyzja została uzgodniona przez:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie T. Firlika 20,71-637 Szczecin.
Uzgodniono „milczącą zgodą” w dniu 24.01.2022 r.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Stargardzie.
ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard.
Uzgodniono „milczącą zgodą” w dniu 14.01.2022 r.
3. Starostwo Powiatowe Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego,
ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino.
Uzgodniono „milczącą zgodą” w dniu 17.01.2022 r.
4. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Szczecinie, ul. J. Słowackiego 2, 71- 434 Szczecin.
Postanowienie nr Zn.spr.:ZS.224.1.6.2022 z dnia 12.01.2022 r.

UZASADNIENIE

W dniu 09.11.2021 r. Nadleśnictwo Gryfino ul. 1 Maja 4, 74-100 Gryfino, złożyło wniosek z dnia 10.11.2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

1. Rozbiórce istniejącej wiaty usytuowanej na dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, gmina Stare Czarnowo.
2. Budowie wiaty służącej celom dydaktycznym, edukacyjnym i turystycznym wraz z infrastrukturą techniczną, niezbędną do realizacji przedsięwzięcia zlokalizowanych na dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, gmina Stare Czarnowo.

Teren inwestycji obejmuje część dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, gmina Stare Czarnowo.

Teren zamierzenia inwestycyjnego, położony jest w Obszarze Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1052) oraz Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95, poz. 1777).

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z Art. 59 ust.2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) realizacja planowanego przedsięwzięcia innego niż wynikającego z art. 59 ust. 1, wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na Obszar Natura 2000, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na Obszar Natura 2000 został stwierdzony na podstawie art. 96 ust.1.

Zgodnie z art. 96 ust.1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.). Organ, przed wydaniem decyzji jest zobowiązany do rozważenia, czy planowane przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na Obszar Natura 2000.

Organ po rozważeniu ww., stwierdził, iż niniejsze przedsięwzięcie nie będzie wpływać na Obszar Natura 2000, tym samym nie ma potrzeby przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania inwestycji na Obszar Natura 2000.

Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na działkach nieobjętych planem miejscowym, więc w myśl art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wymaga ustalenia decyzji warunków zabudowy.

Organ prowadzący postępowanie, zgodnie z wymogami 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 z późn. zm.) dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

- stwierdza się występowanie na dz. nr 209/3 obr. Śmierzdnica Las istniejącej zabudowy związanej z gospodarką leśną, pozwalającej 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej Nr 400016Z dz. nr 20 dr obr. Glinna, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 246; 245; 209/1; 209/2 obr. Śmierzdnica Las,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne stosownie do Ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) ponieważ planowana inwestycja związana jest z gospodarką leśną,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do planowanego zamierzenia budowlanego,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie przyjętych parametrów w zakresie linii zabudowy, wskaźnika wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki, szerokości elewacji frontowej, wys. obiektu, geometrii dachów, w tym spadku połaci dachowych znajduje się w Analizie – Zał. nr 2 do decyzji.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, postanowiono jak w sentencji decyzji.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony.

POUCZENIE

- 1) Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu Wnioskodawcy.
 - 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Koszty realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 lub 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), związanych z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub jego ograniczeniem – ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - 3) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) tut. Organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli:
 - a) inny Wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
 - 4) Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego, wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości. Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) właściwy Organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.


- 5) Decyzja ważna jest bezterminowo.
- 6) Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie (adres: 70-207 Szczecin, pl. Stefana Batorego 4) za pośrednictwem Wójta Starego Czarnowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
- 7) 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
- 8) Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez Organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez Organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie (adres: 70-207 Szczecin, pl. Stefana Batorego 4) za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Czarnowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. Załącznik Nr 1 - 1 egz. mapy syt. - wys. w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 - Analiza funkcji i zagospodarowania terenu. – część opisowa.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Iwona Cehak, posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr 149/SZ/90 jest wpisana na listę członków –ZOIA Nr ZP- 028.

WÓJT

mgr Marzena Przywilecka

Otrzymuje:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne, Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino ul. 1-go Maja 4, 74-100 Gryfino.

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ STANU
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU
ZAŁĄCZNIK Nr 2 (opisowy)**

do decyzji Nr 4/2022 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 18 lutego 2022 r.
dla inwestycji polegającej na:

1. Rozbiórce istniejącej wiaty usytuowanej na dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las , gmina Stare Czarnowo.

2. Budowie wiaty służącej celom dydaktycznym, edukacyjnym i turystycznym wraz z infrastrukturą techniczną, niezbędną do realizacji przedsięwzięcia zlokalizowanej na dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las , gmina Stare Czarnowo.

Teren inwestycji obejmuje część dz. nr 209/3 obr. Śmierdnica Las , gmina Stare Czarnowo.

Organ prowadzący postępowanie, zgodnie z wymogami art. 53, ust 3 i 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 z późn. zm.) dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

USTALENIA ANALIZY

1. Określenie istniejącego stanu faktycznego sąsiedztwa.

Planowana inwestycja realizowana będzie na gruntach leśnych Ls, zalegających na części działki nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, której Właścicielem jest Skarb Państwa w Zarządzie Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino. Na działce zlokalizowana jest istniejąca zabudowa związana z gospodarką leśną. Planowana inwestycja realizowana będzie w miejscu istniejącej wiaty.

2. Opis dostępu do drogi publicznej.

Planowana inwestycja, posiada dostęp drogi publicznej drogi gminnej Nr 400016Z dz. nr 20 dr obr. Glinna, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 246; 245; 209/1; 209/2 obr. Śmierdnica Las.

3. Opis uzbrojenia terenu:

Planowana inwestycja na etapie eksploatacji nie będzie wymagała zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków sanitarnych. Energia elektryczna zapewniona będzie z istniejącego złącza energetycznego. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na teren własnej działki.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Budowa wiaty dydaktyczno - edukacyjnej, służącej celom szkoleniowym, edukacyjnym oraz turystycznym dla osób odwiedzających obiekty edukacyjne nadleśnictwa (Ogród Dendrologiczny, ścieżki edukacyjne, itp), związana jest z gospodarką leśną. W związku z tym, grunty na których zrealizowana zostanie inwestycja nie wymagają zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

5. Opis inwestycji w stosunku do istniejących na terenie działki form ochrony przyrody.

5.1. Teren zamierzenia inwestycyjnego, położony jest na terenie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1052) oraz Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95, poz. 1777).

5.2. Teren zamierzenia inwestycyjnego, położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – „Wzgórza Bukowe” PLH320020.

5.3. Teren inwestycji nie jest miejscem występowania siedlisk gatunków ptaków podlegających ochronie, nie występują tu także cenne siedliska przyrodnicze czy siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt.

5.4. Zgodnie z *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839)* inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Stan prawny terenu inwestycji.

Działka nr 209/3 obr. Śmierdnica Las, jest własnością Skarbu Państwa w Zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino.

7. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Realizowana inwestycja będzie odpowiadała następującym warunkom:

1.1. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – Zał. nr 1 do decyzji.

1.2. Wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 209/3 – max. 0,002

1.3. Szerokość elewacji frontowej – max. 15,0 m.

1.4. Ilość kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna.

1.5. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych.

1.5.1. Poziom okapu: max. 3,50 m.

1.5.2. Wysokość obiektu w kalenicy: max. 7,5 m.

1.6. Geometria dachu:

a. Dach wielospadowy.

b. Jednakowe spadki głównych połaci dachowych.

c. Nachylenie głównych połaci dachowych pomiędzy 15° - 35°.

1.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki nr 209/3 obr. Śmierdnica Las.

WYNIKI ANALIZY.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

- stwierdza się występowanie użytków leśnych Ls w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia,
- teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej Nr 400016Z dz. nr 20 dr obr. Glinna, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 246; 245; 209/1; 209/2 obr. Śmierdnica Las,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne stosownie do *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326)* ponieważ planowana inwestycja związana jest z gospodarką leśną,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do planowanego zamierzenia budowlanego,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Spełniony zatem został 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 z późn. zm.)*.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Iwona Cehak, posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr 149/SZ/90 jest wpisany na listę członków –ZOIA Nr ZP- 0280.