

Znak: RG.6730.395.2025.MH

DECYZJA nr 395/2025  
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w nawiązaniu do art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) po rozpatrzeniu wniosku Lasów Państwowych Nadleśnictwo Zielona Góra Rybno 31, 65-043 Rybno (pełnomocnik: Pan Karol Ewertowski ul. Żarska 2/1, 66-010 Nowogród Bobrzański) z dnia 8 września 2025 r., uzupełniony w dniu 27 października 2025 r., w oparciu o przepisy odrębne:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889),
- 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)
- 4) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.),
- 5) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567),
- 6) ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.),
- 7) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
- 8) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116),
- 9) 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),
- 10) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.) oraz po uzgodnieniu :
  - z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodą milczącą- zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp,
  - z Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów leśnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia postanowieniem znak: ZS.224.258.2025 z dnia 29 października 2025 r. (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
  - z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Zielonej Górze w zakresie melioracji wodnych, które dokonało przedmiotowego uzgodnienia zgodą milczącą- zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp,

ustalam  
na terenie oznaczonym częścią działki nr ewid. 908/2 w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica  
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na  
budowie podziemnego betonowego zbiornika przeciwpożarowego w Leśnictwie Ochla wraz z  
placem manewrowym

1. Rodzaj inwestycji: Budowa podziemnego betonowego zbiornika przeciwpożarowego w Leśnictwie Ochla wraz z placem manewrowym.
2. Rodzaj zabudowy: Infrastruktura techniczna (IT).
3. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) Powierzchnia zabudowy do 625 m<sup>2</sup>;
    - b) Objętość zbiornika PPOŻ do 100m<sup>3</sup>
    - c) W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę placu manewrowego dla pojazdów ratowniczych.
  - 1) 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 nie pogarszający 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;
  - 2) 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, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Świdnica;
    - c) planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej;
  - 3) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) Teren inwestycji, posiada dostęp do drogi publicznej poprzez dojazd pożarowy,
    - b) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy;
    - c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: nie dotyczy;
    - d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy;
    - e) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy;
    - f) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy;
    - g) 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 lub do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) sposób gospodarowania odpadami: krótkotrwałe 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

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

#### Uzasadnienie

W dniu 8 września 2025 r. Pan Karol Ewertowski ul. Żarska 2/1, 66-010 Nowogród Bobrzański pełnomocnik Lasów Państwowych Nadleśnictwo Zielona Góra Rybno 31, 65-043 Rybno złożył wniosek w przedmiotowej sprawie. Wniosek został uzupełniony w dniu 27 października 2025 r.. Wniosek spełnił wymogi formalne.

W myśl art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 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 2024 r. poz. 1130 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 art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

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

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Zgodnie z dyspozycją art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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. 908/2 w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako lasy -Ls.
- 2) Teren, na którym planuje się inwestycję jest własnością Skarbu Państwa.
- 3) Aktualnie przedmiotowy teren jest lasem i nie zmieni swojego przeznaczenia.
- 4) Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Teren inwestycji nie leży w obszarze podlegającym ochronie przyrody ujętym w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.
- 6) Planowana inwestycja będzie służyć celom gospodarki leśnej, w związku z czym grunt nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sprawdzono czy zostały spełnione przesłanki umożliwiające wydanie decyzji.

- 1) Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej (znajdujące się w wyznaczonym obszarze analizowanym) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu- zgodnie z art. 61 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do infrastruktury technicznej.
- 2) Działka nr ewid. 908/2 w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica posiada dostęp do drogi publicznej- zgodnie z art. 61 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do infrastruktury technicznej.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Dla projektowanego przedsięwzięcia nie wymaga się dodatkowego uzbrojenia terenu - 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. - 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.
  - 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) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - warunek spełniony.

Niniejsza decyzja, wymagała uzgodnienia z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tj. z Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów leśnych, z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

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 2024 r. poz. 1130 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.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

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.

Zgodnie z art. 127 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego 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 art. 53 ust 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 51 ust 2 ust 2d -2i w przypadku niewydania przez Wójta Gminy Świdnica decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Lubuskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego: 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. Pan Karol Ewertowski ul. Żarska 2/1, 66-010 Nowogród Bobrzański- pełnomocnik PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Zielona Góra
2. Strony postępowania wg rozdzielnika (w aktach sprawy) –1
3. A/a

*Informacja dot. opłaty skarbowej:*

*Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) zwalnia się z dokonania opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.*

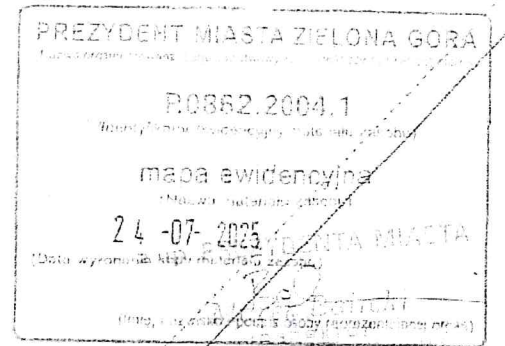
WOJT  
Izabela Mazurkiewicz-Kakoł



Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy  
Znak sprawy: RG.6730.395.2025

z dnia 03 grudnia 2025 r.

  
Izabela Mazurkiewicz-Kakol





908/2

IT

Legenda:

 linie rozgraniczające teren inwestycji

 dostęp do drogi publicznej

 teren infrastruktury technicznej

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 podziemnego betonowego zbiornika przeciwpożarowego w Leśnictwie Ochla wraz z placem manewrowym na terenie części działki nr ewid. 908/2 w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica.”

Analizę przeprowadza się na mocy art. 53 ust. 3 art. 61 ust.1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie podziemnego betonowego zbiornika przeciwpożarowego w Leśnictwie Ochla wraz z placem manewrowym złożony przez Lasy Państwowe Nadleśnictwo Zielona Góra Rybno 31, 65-043 Rybno

2. Rodzaj inwestycji: Budowa podziemnego betonowego zbiornika przeciwpożarowego w Leśnictwie Ochla wraz z placem manewrowym.

3. Rodzaj zabudowy: Infrastruktura techniczna (IT).

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

- 1) Inwestycja będzie realizowana na terenie części działki nr ewid. 908/2 w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako lasy -Ls.
- 2) Teren, na którym planuje się inwestycję jest własnością Skarbu Państwa.
- 3) Aktualnie przedmiotowy teren jest lasem i nie zmieni swojego przeznaczenia.
- 4) Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Teren inwestycji nie leży w obszarze podlegającym ochronie przyrody ujętym w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.
- 6) Planowana inwestycja będzie służyć celom gospodarki leśnej, w związku z czym grunt nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 1) Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej (znajdujące się w wyznaczonym obszarze analizowanym) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu- zgodnie z art. 61 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do infrastruktury technicznej.
- 2) Działka nr ewid. 908/2 w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica posiada dostęp do drogi publicznej- zgodnie z art. 61 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do infrastruktury technicznej.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Dla projektowanego przedsięwzięcia nie wymaga się dodatkowego uzbrojenia terenu - 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. - 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.
  - 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) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - 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 2024 r. poz. 1130 ). Obszar analizowany oznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 będącej integralną częścią niniejszej analizy. Mapę zeskanowano i przygotowano w programie komputerowym, tak by możliwe było powielanie tej mapy za pomocą nośników cyfrowych i wydruków w dogodnej formie i tak by skala 1:1000 została zachowana. Obszar obejmuje działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, jest to teren oznaczony przez bufor 50 m (3x część terenu inwestycji przyległa do działki z której projektowany jest główny zjazd na działkę i nie mniej niż 50 m ).

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

- 1) Analiza funkcji zabudowy: na terenie analizowanym występują L- lasy, TK – tereny komunikacyjne
- 2) Analiza cech zabudowy w obszarze analizowanym o następujących parametrach:  
Ze względu na charakter planowanej inwestycji nie analizuje się cech zabudowy, ponieważ brak takiej zabudowy w sąsiedztwie.

Wymagania dla planowanej inwestycji:

Rodzaj i funkcja zabudowy: Infrastruktura techniczna (IT).

Wymagania dla nowej zabudowy:

- a) Powierzchnia zabudowy do 625 m<sup>2</sup>;
- b) Objętość zbiornika PPOŻ do 100 m<sup>3</sup>
- c) W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się budowę placu manewrowego dla pojazdów ratowniczych.

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

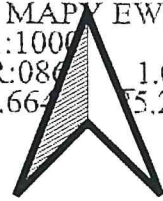
Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów leśnych, z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, z Powiatowym Państwowym

Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

WÓJT  
Izabela Mazurkiewicz-Kakol



MIASTO ZIELONA GÓRA  
KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW  
Skala: 1:1000  
ID.OBR:0862.1.0047  
DR-GE.662.15.2025.MB

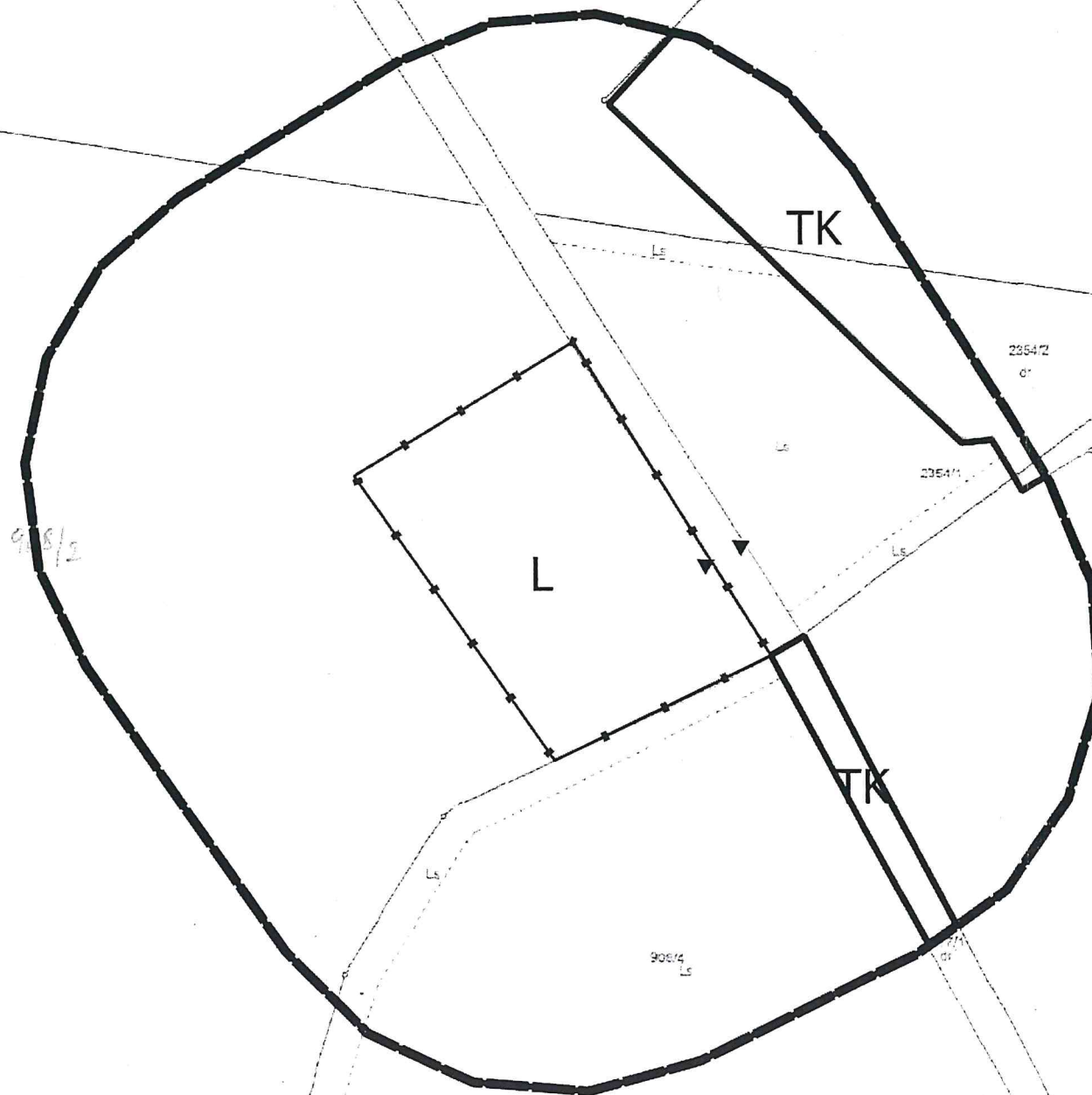


0 25 50 m

PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA  
P0862.2004.1  
mapa ewidencyjna  
24-07-2025  
Data wyznaczenia (Data wyznaczenia)

Załącznik do analizy wykonanej do decyzji  
znak sprawy:RG.6730.395.2025

*Izabela Masurkiewicz-Rakol*



### Legenda

linie rozgraniczające teren inwestycji

obszar analizowany

Analiza RG.6730.395.2025

L - tereny lasu

TK - tereny komunikacyjne