

Mieszkowice, dnia 06.08.2015 r.

Znak: GP.6733.11.2015

DECYZJA

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 52, art. 54, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) zwanej dalej u.p.z.p. oraz art. 104 i art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) zwany dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.06.2015 r. Gorzowskiej Inżynierskiej Firmy Konsultingowej „Interprojekt” Sp. z o.o., z siedzibą ul. Podmiejska 21a, 66-400 Gorzów Wlkp. działającej z pełnomocnictwa Nadleśnictwa Mieszkowice, z siedzibą ul. Moryńska 1, 74-505 Mieszkowice,

**ustalam warunki zabudowy terenu na rzecz Nadleśnictwa Mieszkowice
dla inwestycji polegającej na:**

budowie drogi wewnętrznej na działkach o nr ewid.: 770, 769, 768, 767, 766, 114, 113, 86, 85, 84/1, 138, 87, 112 położonych w obrębie Stare Łysogórki, gmina Mieszkowice.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:

- a) na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: drogi wewnętrzne związane z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- b) zakres inwestycji obejmuje: budowę drogi leśnej wraz z elementami towarzyszącymi, obejmującą między innymi utwardzenie nawierzchni kruszywem, wykonanie odwodnienia w przyległy teren i rowy drogowe.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

2.1) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej budynku, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, geometria dachu budynku – elementy, które nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia,
- b) inwestycję lokalizować w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji – wg załącznika graficznego do decyzji.

2.2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313 ze zm.), obecnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 25, poz. 133), oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, zatwierdzonego decyzją Komisji Europejskiej 2009/93/WE z dnia 12 grudnia 2008 r.,
- b) zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 Nr 151 poz. 1220 ze zm.) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony

obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,

- c) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego – dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 31, poz. 539); przy projektowaniu inwestycji należy przestrzegać przepisów określonych w w/w rozporządzeniu,
- d) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
- e) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

2.3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: osoby prowadzące roboty budowlane w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Mieszkowic i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

2.4) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – poprzez układ istniejących dróg wewnętrznych do dróg publicznych,
- b) zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej – brak zapotrzebowania,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren własnej działki,
- d) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie działki/terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.zp., na mapie w skali 1:2000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

5. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 24.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. Poz. 462 ze zm.),
- b) inwestycję wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002

r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zm.).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 59 ust. 1 powyższej ustawy precyzuje, że ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, który wpłynął dnia 08.06.2015 r., i z którym to wystąpiła Gorzowska Inżynierska Firma Konsultingowa „Interprojekt” Sp. z o.o., z siedzibą ul. Podmiejska 21a, 66-400 Gorzów Wlkp. działająca z pełnomocnictwa Nadleśnictwa Mieszkowice, z siedzibą ul. Moryńska 1, 74-505 Mieszkowice,

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 u.p.z.p.,

- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust.

Stosownie do art. 60 ust. 1 u.p.z.p. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy wydaje wójt (burmistrz, prezydent) po uzyskaniu uzgodnień z organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy. Realizacja obowiązku uzgodnień następuje zgodnie z art. 106 k.p.a.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013, poz. 1205 ze zm.), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, lasem w rozumieniu ustawy jest między innymi grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej w tym drogi leśne. Planowana inwestycja nie zmienia charakteru użytkowania terenu – tereny leśne.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p. powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0127 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Burmistrza Mieszkowic, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 u.p.z.p.).
4. Opieczetowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

5. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- b) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 u.p.z.p.).

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny – mapa ewidencyjna w skali 1:2000;

Nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

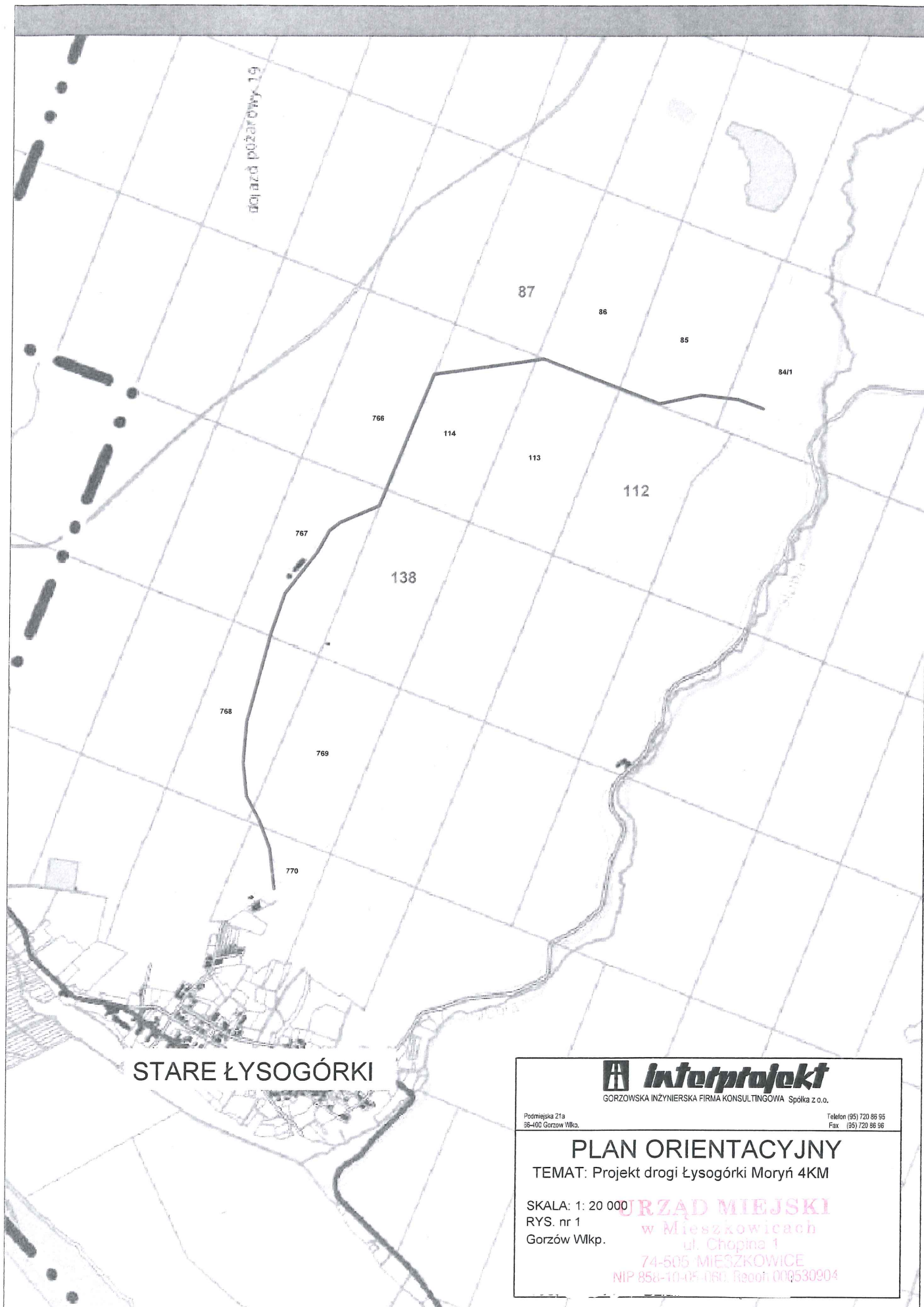
- część tekstowa,
- część graficzna – mapa ewid. w skali 1:2000

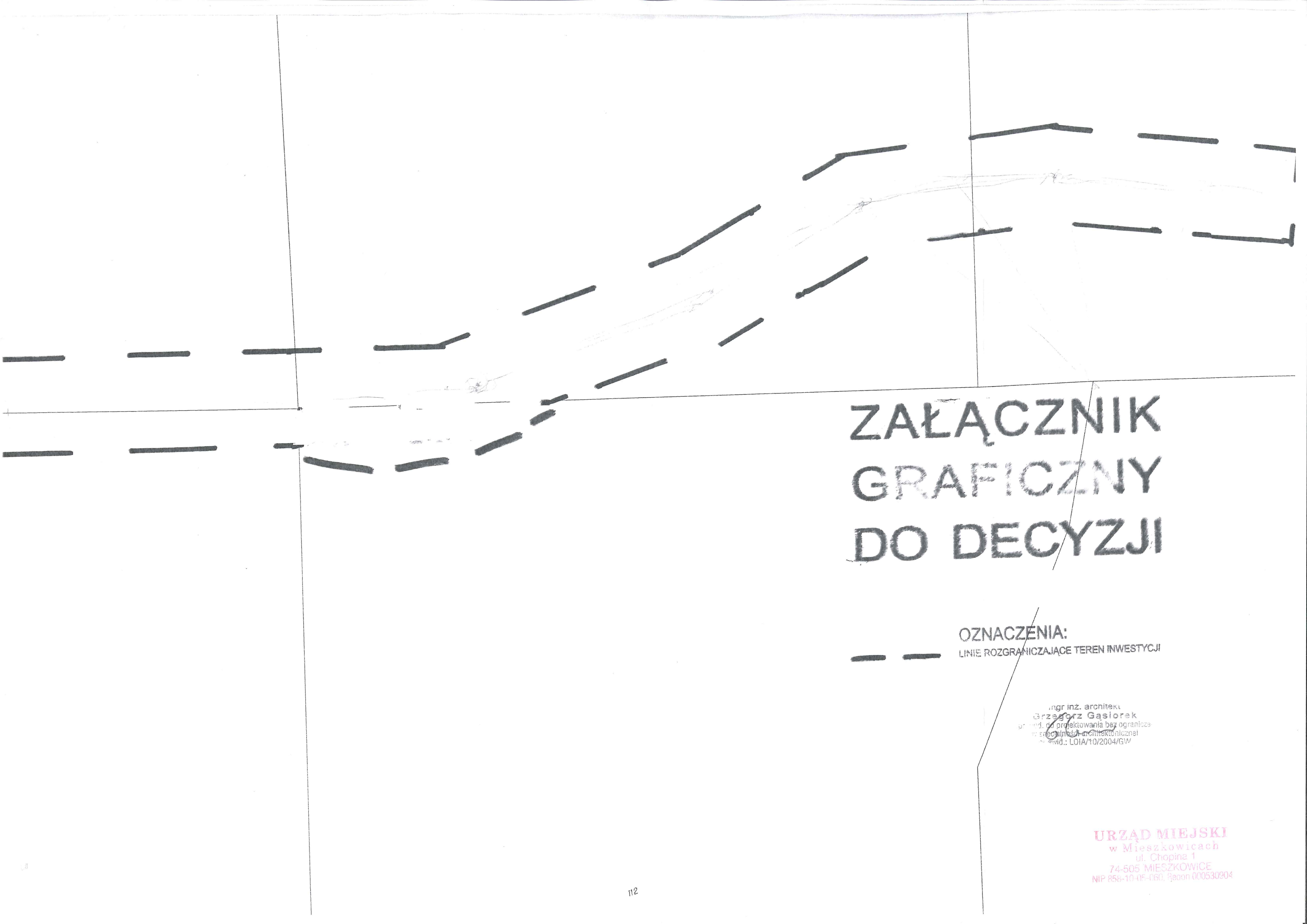
Projekt decyzji opracował:
mgr inż. arch. Grzegorz Gąsiorek
LOIA nr LU 0127

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) Według rozdzielnika

BURMISTRZ
Andrzej Salwa





ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI

OZNACZENIA:

— — — — —
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

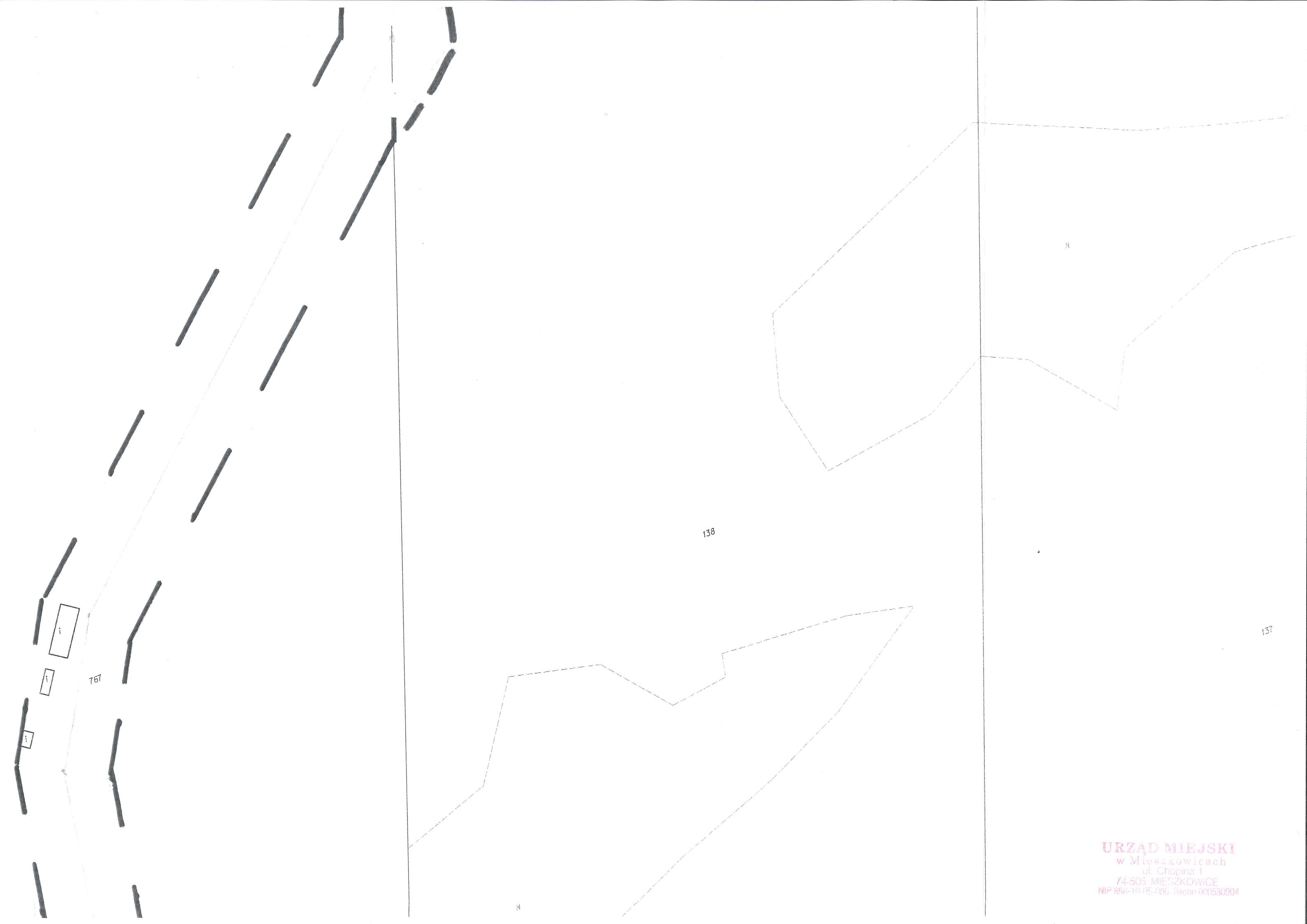
Ingr inż. architekt
Grzegorz Gasiorek
ul. Chopina 1
74-505 MIESZKOWICE
NIP 858-10-05-060, Regon 000530904

URZĄD MIEJSKI
w Mieszkowicach
ul. Chopina 1
74-505 MIESZKOWICE
NIP 858-10-05-060, Regon 000530904

766

114

113



138

767

137

URZĄD MIEJSKI
w Mieszkowicach
ul. Chopina 1
74-505 MIESZKOWICE
NIP 858-10-05-060, Regon 000530904

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 u.p.z.p.

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu na działkach o nr ewid.: 770, 769, 768, 767, 766, 114, 113, 86, 85, 84/1, 138, 87, 112 położonych w obrębie Stare Łysogórki, gmina Mieszkowice, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

I .ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

- **lokalizacja** – działki o nr ewid.: 770, 769, 768, 767, 766, 114, 113, 86, 85, 84/1, 138, 87, 112 obręb Stare Łysogórki, gmina Mieszkowice,
- **wnioskodawca** – Nadleśnictwo Mieszkowice, z siedzibą ul. Moryńska 1, 74-505 Mieszkowice; Pełnomocnik: Gorzowska Inżynierska Firma Konsultingowa „Interprojekt” Sp. z o.o., z siedzibą ul. Podmiejska 21a, 66-400 Gorzów Wlkp.,
- **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** budowa drogi wewnętrznej.
- **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika mapowego.

II.ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie funkcji:

- zgodnie z wnioskiem, na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: drogi wewnętrzne związane z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- na analizowanym obszarze (granice terenu objętego wnioskiem wyznaczone w załączniku graficznym, zgodnie z wymogami §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), znajdują się tereny leśne,
- zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, lasem w rozumieniu ustawy jest między innymi grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, drogi leśne,
- planowana inwestycja nie zmienia charakteru użytkowania terenu – tereny leśne,

2) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie linii zabudowy: nie dotyczy.

3) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy: nie dotyczy.

4) analiza szerokości elewacji frontowej: nie dotyczy.

5) analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy.

6) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połączeń dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy.

7) analiza dostępu do drogi publicznej: dojazd do terenu inwestycji – istniejącymi drogami leśnymi,

8) analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199):

- dostęp do drogi publicznej – dojazd do terenu inwestycji – istniejącymi drogami leśnymi; dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem układu istniejących dróg wewnętrznych,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – brak zapotrzebowania,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

9) warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ^ przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313 ze zm.), obecnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 25, poz. 133), oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, zatwierdzonego decyzją Komisji Europejskiej 2009/93/WE z dnia 12 grudnia 2008 r.,
- ^ zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 Nr 151 poz. 1220 ze zm.) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- ^ planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego – dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 31, poz. 539); przy projektowaniu inwestycji należy przestrzegać przepisów określonych w w/w rozporządzeniu.

10) warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- brak szczególnych form ochrony,
- osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Mieszkowic i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

11) warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów,

III. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień

- ▲ Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa.
- ▲ Przed wydaniem decyzji Burmistrza wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art. 106 Kpa następujących organów:
 - Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – Zespół terenowy ds. zarządzania zasobami przyrody w Gryfinie,
 - Starostwo Powiatowe w Gryfinie – Wydział Gospodarki Nieruchomościami,
 - Starostwo Powiatowe w Gryfinie - Wydział Zarządzania Drogami,
 - Regionalny Dyrektor Lasów Państwowych w Szczecinie.

IV. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

BURMISTRZ

Andrzej Salwa