

Znak sprawy: RliZP.6730.97.2018.EW

**DECYZJA NR 97/2018**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 6 ust. 2, art. 52, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945),

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyło Nadleśnictwo Rzepin  
ul. Puszczy Rzepińskiej 11  
69-110 Rzepin,  
za pośrednictwem pełnomocnika Pani Kingi Żywickiej  
ul. Mickiewicza 32  
69-110 Rzepin

w oparciu o przepisy odrębne:

1. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.),
3. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.),
4. Ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124),
6. Rozporządzenie 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
8. Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 328),
9. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.),
10. Ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.),

**ustalam**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji projektowanej działce nr ewid. 91/4, obręb nr 10 – Gajec, polegającej na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej.

1. **Rodzaj inwestycji** – zabudowa usługowa.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej.
3. **Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ład przestrzennego**
  - 3.1. Linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 decyzji, w tym:
    - 3.1.1. Ustalam nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,3 m od granicy z działką nr ewid. 90/4.
    - 3.1.2. W odniesieniu do granic nieruchomości objętej decyzją należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym rozporządzeniem wymienionym w pkt. 3.2.
  - 3.2. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.).
  - 3.3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości: 0,08%.
  - 3.4. Ustalam minimalną powierzchnię biologicznie czynną: maksymalnie 30%.
  - 3.5. Ustalenia dla rozbudowy budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) podlegającej inwestycji, realizowanej w ramach gospodarki leśnej – o część komunikacyjną:
    - 3.6.1. Szerokość elewacji frontowej dla rozbudowy: 5,0 m +/-20%, tj. od 4,0 m do 6,0 m.
    - 3.6.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki dla rozbudowy: maksymalnie 5,0 m.
    - 3.6.3. Maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych dla rozbudowy: 5,0 m.
    - 3.6.4. Geometria dachu i materiał:
      - 3.6.4.1. układ głównych połaci dachowych: dach płaski,

- 3.6.4.2. materiał pokrycia: odpowiedni dla dachów płaskich.
- 3.6. Ustalenia dla rozbudowy budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) podlegającej inwestycji, realizowanej w ramach gospodarki leśnej – o część rekreacyjną:
- 3.7.1. Szerokość elewacji frontowej dla rozbudowy: 8,3 m +/-20%, tj. od 6,6 m do 10,0 m.
- 3.7.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki dla rozbudowy: maksymalnie 5,0 m.
- 3.7.3. Maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych dla rozbudowy: 5,0 m.
- 3.7.4. Geometria dachu i materiał:
- 3.7.4.1. układ głównych połaci dachowych: dach płaski,
- 3.7.4.2. materiał pokrycia: szkło.
- 3.7. Ustala się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na cele usługowe – budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej.
- 3.8. Należy zachować przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2117), w tym art. 53:
- 3.9.1. usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działań urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 3.9.2. budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
- 3.9. Należy zachować przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1227 ze zm.), w tym:
- 3.10.1. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 3.10.2. wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze;
- 3.10.3. na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
4. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 4.1. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).
- 4.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- 4.3. Jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.).
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 5.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wieś Gajec jest ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako: „wieś folwarczna, czas powstania wz. 1461 r.”.
- 5.2. Teren objęty wnioskiem częściowo znajduje się w granicach stanowiska nr 22 (AZP 53-08/) i stanowiska nr 23 (AZP 53-08/26). W związku z tym przed rozpoczęciem robót budowlanych, ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy zachować art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.).
- 5.3. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 5.3.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 5.3.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 5.3.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rzepina.
6. **Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 6.1. Teren inwestycji obsługiwany będzie bezpośrednio z drogi gminnej – ul. Leśna, działka nr ewid. 90/4, na dotychczasowych zasadach.
- 6.2. Obsługa techniczna terenu – z wykorzystaniem istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki) znajdujących się w sąsiedztwie terenu inwestycji, w tym:
- 6.2.1. Zaopatrzenie w wodę – na dotychczasowych zasadach.
- 6.2.2. Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – na dotychczasowych zasadach.
- 6.2.3. Zasilanie w energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach.



- 6.2.4. Zaopatrzenie w ciepło – na dotychczasowych zasadach.
- 6.2.5. Odprowadzanie wód opadowych z dachu – powierzchniowe na tereny nieutwardzone w obrębie własnego terenu.
- 6.2.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
  - 6.2.6.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów.
  - 6.2.6.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).
- 6.3. Nowe przyłącza należy wykonać na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
- 6.4. W przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi publicznej na lokalizację w pasie drogowym urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami i ruchem drogowym, a przed rozpoczęciem robót zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia urządzenia i prowadzenia robót oraz zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi publicznej.
- 6.5. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
- 6.6. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 6.7. Usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu (przyłączy) należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm.).

#### 7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

- 7.1. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 7.2. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
- 7.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 7.4. Należy stosować odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719).
- 7.5. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekty budowlane obiektów należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
- 7.6. Jeśli budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych przewidywanych do realizacji na podstawie decyzji spowoduje konieczność wejścia na grunty kolejowe należy przed jej realizacją na etapie opracowywania projektów uzyskać uzgodnienie od Kolejowego Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Szczecinie, znajdującego się przy PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu ul. Korzeniowskiego 1, 70-211 Szczecin.
- 7.7. Inwestor zobowiązany będzie pokryć koszty ewentualnych szkód spowodowanych budową budynków, budowli i infrastruktury towarzyszącej powstałe nie z winy PKP. W przypadku zastosowania niewystarczających rozwiązań, Inwestor nie może wnosić jakichkolwiek roszczeń, a spółki Grupy PKP nie będą ponosić odpowiedzialności wynikających z uciążliwości typu: hałas, wibracje, pękanie nawierzchni, budynków lub budowli itp., powstałych w wyniku prowadzenia ruchu kolejowego, prac modernizacyjnych, demontażu infrastruktury kolejowej, itp.

#### 8. Ochrona według przepisów odrębnych:

- 8.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
- 8.2. Teren nie jest terenem górniczym.
- 8.3. Teren nie jest położony w granicach występowania udokumentowanych złóż, w tym złóż węgla brunatnego.
- 8.4. Teren jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** zostały wyznaczone na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Linie rozgraniczające teren inwestycji pokrywają się z granicą nieruchomości objętej inwestycją.

10. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część tekstowa, zawiera załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

11. **Załącznik graficzny do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mapa w skali 1:1000, zawiera załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

Planowana inwestycja usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym konieczne jest ustalenie zagospodarowania terenu i warunków zabudowy (zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 wspomnianej ustawy), w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym, dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- 1) wniosek z dnia 03.09.2018 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 2 niniejszej decyzji,
- 2) analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wraz z wynikami.

W toku postępowania sporządzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami, w formie opisowej i graficznej, w oparciu o którą następnie sporządzono projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, należy wyznaczyć obszar analizowany obejmujący grunty leżące w sąsiedztwie obszaru inwestycji, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Za front działki uważa się „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. W analizowanym przypadku za front działki należy przyjąć granicę działki nr ewid. 91/4 z działką nr ewid. 90/4, ale jedynie w części działki, w której możliwy jest faktyczny wjazd na działkę. Zatem za front przyjęto część granicy działki nr ewid. 91/4, która stanowi użytek grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) (faktycznie zadrzewiony, brak możliwości wjazdu na działkę), z działką nr ewid. 90/4. Szerokość tak wyznaczonego frontu wynosi 113,3 m, zatem dla wyznaczenia obszaru analizy należało przyjąć promień równy 339,9 m.

Zakres przestrzenny obszaru analizowanego został pokazany na załącznikach nr 3.1 i 3.2 do decyzji, a numery ewidencyjne działek zabudowanych zostały wymienione w Tabeli 1.

Część graficzna analizy i jej wyników, stanowiąca załączniki nr 3.1 i 3.2, została przygotowana na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, data wykonania kopii 09.08.2018 r., licencja nr GK.6642.2.824.2018\_0805\_CL0 znajduje się w dokumentacji sprawy.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy ww. rozporządzenia. Ustalone parametry i wskaźniki dla planowanego przedsięwzięcia kontynuują parametry zabudowy sąsiedniej, teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji sklasyfikowano w ewidencji gruntów jako: lasy (Ls) i grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz). Wnioskowana inwestycja jest inwestycją przeprowadzaną na cele gospodarki leśnej. Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach. Z kolei w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.) zdefiniowano las jako grunt „związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, (...)”. Zatem zgodnie z ww. ustawą, nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Niniejsza inwestycja, pod warunkiem spełnienia określonych w decyzji wymagań, jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ w toku postępowania dokonał analizy uwarunkowań terenu, na którym planowana jest inwestycja, pod kątem konieczności dokonania uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na podstawie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

Ze względu na położenie terenu inwestycji w obrębie wsi Gajec, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz częściowo na terenie stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

W odniesieniu do wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia z:

1. Ministrem Środowiska, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.
2. Marszałkiem Województwa Lubuskiego, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.
3. Starostą Powiatu Ślubickiego, organ ten dokonał pozytywnego uzgodnienia w ww. zakresie, postanowieniem z dnia 17.10.2018 r. (wpłynęło: 17.10.2018r.) znak.: OŚ.644.262.2018.MO-Kucz.

W odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia w odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze Starostą Powiatu Ślubickiego, organ ten dokonał uzgodnienia w ww. zakresie, postanowieniem z dnia 17.10.2018 r. (wpłynęło: 17.10.2018r.) znak.: OŚ.644.262.2018.MO-Kucz.

W odniesieniu do ochrony gruntów leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Szczecinie, postanowieniem znak: ZS.224.1.143.2018 z dnia 15.10.2018r. (wpłynęło: 18.10.2018r.).

W odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony:

1. Dyrektorem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze, postanowieniem z dnia 25.10.2018 r. (wpłynęło: 26.10.2018r.) znak.: O.ZG.Z-3.4351.214.2018.1.do.



2. Dyrektorem Lubuskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.
3. wewnątrz, pismo znak: ROŚGKiD.7230.106.2018.AP z dnia 12.10.2018r. (wpłynęło: 15.10.2018r.).

W związku z bezpośrednim położeniem przy zamkniętym terenie kolejowym, projekt decyzji został udostępniony również zarządcy terenów, tj. PKP PLK S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, Aleja Niepodległości 8, 61-875 Poznań. Zarządca terenów kolejowych ustosunkował się pismem z dnia 15.10.2018r. (wpłynęło: 19.10.2018r.) znak: KNPo1.6143.583.2018.MO/4 oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze, ul. Traugutta 10, 65-025 Zielona Góra. Zarządca terenów kolejowych ustosunkował się pismem z dnia 30.10.2018r. (wpłynęło: 05.11.2018r.), znak: IZDKg505-52/18.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wspomnianej powyżej ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania. Organ zapewnił wszystkim stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (zawiadomienie z dnia 07.11.2018r.). Z możliwości tej nikt nie skorzystał.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje określone w art. 5 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Niniejsza decyzja w całości uwzględnia żądanie Wnioskodawcy, na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, dlatego odstąpiono od dalszego uzasadnienia faktycznego i prawnego decyzji. Rozpatrzone powyższe okoliczności faktycznych i prawnych pozwoliły na stwierdzenie, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

#### INFORMACJE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji lub jej legalizacji. Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatu Ślubickiego, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę, Burmistrz Rzepina stwierdzi jej wygaśnięcie, na mocy art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### POUCZENIE

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim, za pośrednictwem Burmistrza Rzepina, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096).



**W up. Burmistrza**

**Joanna Rych**  
Kierownik Biura Inwestycji  
i Zamówień Publicznych

#### Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – część tekstowa.
3. Załącznik Nr 3.1, 3.2 – Załączniki graficzne do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – mapa w skali 1:1000.

#### Otrzymują:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy – Pani Kinga Żywicka
2. Lista osób biorących udział w postępowaniu znajduje się w aktach sprawy
3. A/a





## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### WRAZ Z WYNIKAMI

Opracowano na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Postępowanie jest prowadzone w oparciu o wniosek, który złożyło w dniu 03.09.2018 r. Nadleśnictwo Rzepin, ul. Puszczy Rzepińskiej 11, 69-110 Rzepin, za pośrednictwem pełnomocnika Pani Kingi Żywickiej, ul. Mickiewicza 32, 69-110 Rzepin. Wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej. Inwestycję planuje się zrealizować na działce nr ewid. 91/4, obręb nr 10 – Gajec, gm. Rzepin.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Funkcja zabudowy:** rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej.
3. **Stan faktyczny i prawny terenu:**
  - 3.1. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
  - 3.2. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.
  - 3.3. Teren nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.
4. **Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem:**
  - 4.1. Funkcja terenu: w ewidencji gruntów teren działki nr ewid. 91/4 sklasyfikowano jako lasy (Ls) i grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) o powierzchni 13,3900 ha.
  - 4.2. Sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy: teren objęty wnioskiem jest zabudowany budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. Posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – ul. Leśna, działka nr ewid. 90/4. Obszar sąsiaduje z terenem zamkniętym od południowego-zachodu.
5. **Analiza, według art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, należy wyznaczyć obszar analizowany obejmujący grunty leżące w sąsiedztwie obszaru inwestycji, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Za front działki uważa się „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”.

W analizowanym przypadku za front działki należy przyjąć granicę działki nr ewid. 91/4 z działką nr ewid. 90/4, ale jedynie w części działki, w której możliwy jest faktyczny wjazd na działkę. Zatem za front przyjęto część granicy działki nr ewid. 91/4, która stanowi użytek grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) (faktycznie zadrzewiony, brak możliwości wjazdu na działkę), z działką nr ewid. 90/4. Szerokość tak wyznaczonego frontu wynosi 113,3 m, zatem dla wyznaczenia obszaru analizy należało przyjąć promień równy 339,9 m.

Zakres przestrzenny obszaru analizowanego został pokazany na załącznikach nr 3.1 i 3.2 do decyzji, a numery ewidencyjne działek zabudowanych zostały wymienione w Tabeli 1.

Część graficzna analizy i jej wyników, stanowiąca załączniki nr 3.1 i 3.2, została przygotowana na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, data wykonania kopii 09.08.2018 r., licencja nr GK.6642.2.824.2018\_0805\_CL0 znajduje się w dokumentacji sprawy.
- 5.1. W obszarze analizowanym istnieje zabudowa, która pozwala na przeprowadzenie analizy w zakresie niżej wymienionych warunków
  - 5.1.1. Istniejące funkcje: w obszarze analizowanym znalazły się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi budynkami produkcyjnymi, usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa lub innymi, budynki transportu i łączności, budynek usługowy, budynki inne.
  - 5.1.2. Linia zabudowy: jest zróżnicowana, zabudowa jest usytuowana w odległości od 2,2 m do 59,2 m od granic działek z działką drogową.
  - 5.1.3. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki/nieruchomości: 14,6% powierzchni. Szczegółowe obliczenia w Tabeli 1.

- 5.1.4. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy: 12,5 m. Szczegółowe obliczenia w Tabeli 1.
- 5.1.5. Maksymalna wysokość budynków, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych: maksymalnie ok. 9,0 m.
- 5.1.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego): maksymalnie ok. 5,5 m.
- 5.1.7. Geometria dachu i materiał budynków:
- płaskie,
  - dachy dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°;
  - materiał pokrycia dachowego: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu.

Tabela nr 1

Lp.	Nr działki	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia działki	Wskaźnik powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki/ nieruchomości	Funkcja	Średnia szerokość elewacji frontowej zabudowy na działce/ nieruchomości
		[w m <sup>2</sup> ]	[w m <sup>2</sup> ]	[w %]		
1	820/3	659	6755	9,8	I	11,6
2	826/1	165	750	22,0	M	15,1
3	828	152	557	27,3	M,I	9,2
4	851/2	552	11431	4,8	U,T	23,6
5	851/1	120	2262	5,3	I	8,8
6	91/1	320	2042	15,7	M,G	13,9
7	92/26	155	1242	12,5	M,G	9,1
8	92/27	157	1226	12,8	M,G	9,9
9	92/11	84	822	10,2	M	10,7
10	92/14	79	501	15,8	M	10,2
11	92/15	85	441	19,3	M	8,1
12	92/17	101	468	21,6	M	7,8
13	92/19	54	289	18,7	M	8,3
14	92/21,92/23	288	1578	18,3	M	24,7
15	281	104	2226	4,7	G	16,5
		średnia		14,6		12,5
		minimum		4,7		7,8
		maximum		27,3		24,7

**Oznaczenia funkcji:** M – mieszkaniowa, G - produkcyjna, usługowa i gospodarcza dla rolnictwa, T – transportowa i łączności, U – usługowa, I – inna.

- 5.2. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – ul. Leśna, działka nr ewid. 90/4.
- 5.3. Obsługa techniczna terenu - z wykorzystaniem elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki) znajdujących się w sąsiedztwie terenu inwestycji, w tym:
- 5.3.1. Zaopatrzenie w wodę – na dotychczasowych zasadach.
- 5.3.2. Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – na dotychczasowych zasadach.
- 5.3.3. Zasilanie w energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach.
- 5.3.4. Zaopatrzenie w ciepło – na dotychczasowych zasadach.
- 5.3.5. Odprowadzanie wód opadowych z dachu – powierzchniowe na tereny nieutwardzone w obrębie własnego terenu.
- 5.3.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
- segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów,
  - należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).
- 5.3.7. Nowe przyłącza należy wykonać na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
- 5.3.8. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 5.3.9. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia nadziemnego i podziemnego określone przez jednostki branżowe.



- 5.4. Teren inwestycji sklasyfikowano w ewidencji gruntów jako: lasy (Ls) i grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz). Wnioskowana inwestycja jest inwestycją przeprowadzaną na cele gospodarki leśnej. Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach. Z kolei w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.) zdefiniowano las jako grunt „związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, (...)”. Zatem zgodnie z ww. ustawą, nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 5.5. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:
- 5.5.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
- 5.5.2. Teren nie znajduje się w granicach występowania udokumentowanych złóż, w tym złóż węgla brunatnego.
- 5.5.3. Teren znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr – 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.
- 5.5.4. Teren zamierzenia inwestycyjnego jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wieś Gajec jest ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako: „wieś folwarczna, czas powstania wz. 1461 r.”.
- 5.5.5. Teren objęty wnioskiem częściowo znajduje się w granicach stanowiska nr 22 (AZP 53-08/) i stanowiska nr 23 (AZP 53-08/26). W związku z tym przed rozpoczęciem robót budowlanych, ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy zachować art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.).
- 5.5.6. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rzepina.
- 5.5.7. Teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.).
- 5.5.8. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).
- 5.5.9. Jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.).
- 5.5.10. Należy zachować przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2117), w tym art. 53:
- usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
  - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
- 5.5.11. Należy zachować przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1227 ze zm.), w tym:
- roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
  - wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze;
  - na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
- 5.5.12. Jeśli budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych przewidywanych do realizacji na podstawie decyzji spowoduje konieczność wejścia na grunty kolejowe należy przed jej realizacją na etapie opracowywania projektów uzyskać uzgodnienie od Kolejowego Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Szczecinie, znajdującego się przy PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu ul. Korzeniowskiego 1, 70-211 Szczecin.
- 5.5.13. Inwestor zobowiązany będzie pokryć koszty ewentualnych szkód spowodowanych budową budynków, budowli i infrastruktury towarzyszącej powstałe nie z winy PKP. W przypadku zastosowania niewystarczających rozwiązań, Inwestor nie może wnosć jakichkolwiek roszczeń, a spółki Grupy PKP nie będą ponosić odpowiedzialności wynikających z uciążliwości typu: hałas, wibracje, pękanie nawierzchni, budynków lub budowli itp., powstałych w wyniku prowadzenia ruchu kolejowego, prac modernizacyjnych, demontażu infrastruktury kolejowej, itp.

## 6. Wyniki:

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 64 ust. 1, w związku z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej. Inwestycję planuje się zrealizować na działce nr ewid. 91/4, obręb nr 10 – Gajec, gm. Rzepin.

Istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji jako kontynuacji funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników istniejącej zabudowy, ponieważ teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.1 Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.

6.2 Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej.

Wnioskowana funkcja i rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa stanowi kontynuację istniejącej funkcji w obszarze analizowanym.

6.3 Linia zabudowy:

6.3.1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,3 m od granicy z działką nr ewid. 90/4.

6.3.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości objętej decyzją, w stosunku do których nie zostały ustalone linie zabudowy, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalono linię zabudowy, wyznaczoną w odległości 1,3 m od granicy z działką nr ewid. 90/4, jako kontynuację istniejącej linii zabudowy na terenie inwestycji, co jest zgodne z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.4 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości: maksymalnie 0,08%.

Istniejąca zabudowa na działce kształtuje wskaźnik na poziomie 0,35%. Planowana, nowa zabudowy zwiększy ten wskaźnik do wartości 0,43%. Jest to wartość która nie przekracza średniego wskaźnika stwierdzonego w obszarze analizowanym. W związku z tym, uznano, iż można odstąpić od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy i na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono jak wyżej.

6.5 Ustalenia dla rozbudowy budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) podlegającej inwestycji, realizowanej w ramach gospodarki leśnej – o część komunikacyjną:

6.5.1. Szerokość elewacji frontowej dla rozbudowy: 5,0 m +/-20%, tj. od 4,0 m do 6,0 m.

Jako maksymalną szerokość rozbudowy przyjęto wnioskowaną szerokość rozbudowy budynku o część komunikacyjną. Wnioskowana wartość (6,0 m) wraz z istniejącą szerokością elewacji frontowej budynku (26,5 m) wprawdzie przekracza średnią i maksymalną szerokość elewacji frontowej obliczoną w obszarze analizowanym, ale nie przekracza maksymalnej szerokości elewacji frontowej stwierdzonej w obszarze analizowanym – budynku usytuowanego na działce nr ewid. 851/2 o szerokości 37,3 m. Zatem uznano, iż można odstąpić od wyznaczenia średniej szerokości i na podstawie § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalić wnioskowaną szerokość.

6.5.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki dla rozbudowy: maksymalnie 5,0 m.

Wnioskowana wysokość do gzymsu dachu (5,0 m) mieści się w przedziale wyznaczonym przez budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym, zatem zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono wysokość wnioskowaną.

6.5.3. Maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych dla rozbudowy: 5,0 m.

Wnioskowana wysokość budynku mieści się w przedziale wyznaczonym przez budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym. Zatem zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalona została wysokość wnioskowana.

6.5.4. Geometria dachu i materiał:

6.5.4.1. układ głównych połaci dachowych: dach płaski,

6.5.4.2. materiał pokrycia: odpowiedni dla dachów płaskich.

Powyższe parametry kontynuują parametry zabudowy sąsiedniej zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania.

6.6 Ustalenia dla rozbudowy budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) podlegającej inwestycji, realizowanej w ramach gospodarki leśnej – o część rekreacyjną:

6.6.1. Szerokość elewacji frontowej dla rozbudowy: 8,3 m +/-20%, tj. od 6,6 m do 10,0 m.

Jako maksymalną szerokość rozbudowy przyjęto wnioskowaną szerokość rozbudowy budynku o część rekreacyjną. Wnioskowana wartość (10,0 m) nie przekracza średniej szerokości elewacji frontowej, obliczonej w obszarze analizowanym, ponadto wnioskowana rozbudowa będzie przeprowadzona w tylnej części budynku, niewidocznej od frontu działki. Zatem uznano, iż można ustalić średnią szerokość obliczoną dla obszaru analizowanego z dopuszczoną tolerancją +/- 20%, co jest zgodne z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia.



6.6.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki dla rozbudowy: maksymalnie 5,0 m.

Wnioskowana wysokość do gzymsu dachu (5,0 m) mieści się w przedziale wyznaczonym przez budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym, zatem zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono wysokość wnioskowaną.

6.6.3. Maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych dla rozbudowy: 5,0 m.

Wnioskowana wysokość budynku mieści się w przedziale wyznaczonym przez budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym. Zatem zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalona została wysokość wnioskowana.

6.6.4. Geometria dachu i materiał:

6.6.4.1. układ głównych połaci dachowych: dach płaski,

6.6.4.2. materiał pokrycia: szkło.

Powyższe parametry kontynuują parametry zabudowy sąsiedniej zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania.

6.7 Ustala się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego (kwatery myśliwskiej) na cele usługowe – budynek zamieszkania zbiorowego w ramach gospodarki leśnej.

6.8 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: maksymalnie 30%.

6.9 Nakłada się obowiązek zaprojektowania inwestycji z zachowaniem warunku wzbogacenia ładu przestrzennego i architektonicznego.

6.10 Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.).

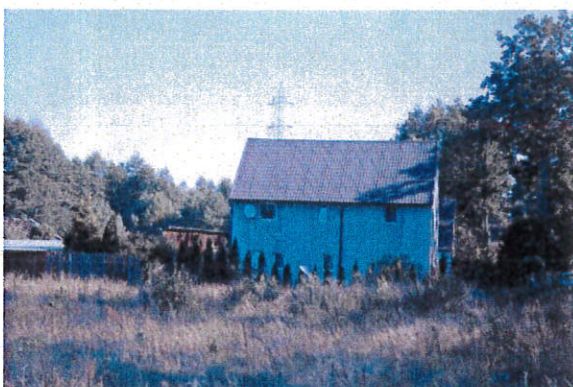
## 7. Dokumentacja fotograficzna:

teren inwestycji:



obszar analizowany:





**URZĄD MIEJSKI**  
w Rzepinie  
Pl. Ratuszowy 1  
69-110 Rzepin  
tel./fax 95 759 62 85, 95 759 64 78

Niniejsza dokumentacja stanowi załącznik  
do decyzji z dnia 29. 11. 2018  
znak RI.ZP. 6730.97.2018. EW

wyemituj przez Burmistrza Rzepina Burmistrza