

**BURMISTRZ
CZERWIEŃSKA**

Nasz znak : GKIM.6733. 4.20166

DECYZJA

o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50, ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) w związku z art. 4, ust. 2, pkt 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 23) i po uzgodnieniu stosownie do art. 53, ust. 4 pkt. 6, 9 i 10 powołanej na wstępie ustawy

**u s t a l a m
na rzecz**

Nadleśnictwo Sulechów z siedzibą w 66-100 Sulechowie przy ul. Bankowej2,

l o k a l i z a c j ę i n w e s t y c j i c e l u p u b l i c z n e g o

na działce nr ewid. 45/1 położonej w obrębie miejscowości Sycowice, gmina Czerwieńsk,

**jako zamierzenie obejmujące
budowa budynku Leśniczówki Sycowice wraz z budynkiem gospodarczym i altaną.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

1.1 Obiekt mieszkalno - usługowy.

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

- z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199),
- z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290)
- z rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 listopada 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2012 r. , poz. 1289),
- z rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. (Dz. U. z 2012 r., poz. 463),
- z rozporządzenia MSWiA z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030),
- z ustawy z dnia 21 marca o drogach 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 460 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r.poz. 21 ze zm.),

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.),
- z ustawy z dnia 14 marca 1985 r. O Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1412)
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- 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,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 817)

a w szczególności :

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- b) wjazd na teren inwestycji z drogi gminnej o nr ewid. działki 321, uzgodnić z zarządcą drogi,
- c) ustala się budowę obiektu mieszkalno – usługowego:
 - wysokość obiektu 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe o wysokości nie wyższej niż 9,50m.,
 - dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną , o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - szerokość elewacji frontowej do 18.0m.,
- d) ustala się budowę obiektu gospodarczego:
 - wysokość obiektu 1 kondygnacja nadziemna o wysokości nie wyższej niż 8,0m.,
 - dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną , o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - szerokość elewacji frontowej do 10.50m.,
- e) ustala się budowę altany:
 - wysokość obiektu 1 kondygnacja nadziemna o wysokości nie wyższej niż 6,0m.,
 - dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną , o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - szerokość elewacji frontowej do 7.20m.,
- f) obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym techniczno – budowlanymi.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obiekty muszą spełniać wymogi w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) zakazuje się lokalizacji usług i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny,
- c) zakazuje się lokalizacji usług i urządzeń stanowiących przedsięwzięcia mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu co do którego istnieją przypuszczenia, że jest on zabytkiem obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego z dysponentami sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wiejskiej wg. warunków POMAK Sp. z o.o. z siedzibą w 66-016 Czerwieńsk przy ul. Składowej 2,
- c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na działce, docelowo do sieci wiejskiej wg. warunków POMAK Sp. z o.o. z siedzibą w 66-016 Czerwieńsk przy ul. Składowej 2,
- d) dostawa energii elektrycznej z sieci operatora wg. warunków ENEA OPERATOR Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Świebodzin z siedzibą w Świebodzinie przy ul. Sobieskiego 27
- e) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych z dachów - na własną działkę,
- f) należy uzyskać zgodę zarządcy drogi na podłączenie działki do sieci dróg gminnych jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 20 pkt 8 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w niniejszej decyzji powinny zapewnić ochronę:

- przed pozbawieniem osób trzecich z możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności oraz dostępu do drogi publicznej,
- przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- przed zanieczyszczeniem powietrza i gleby.

2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

nie dotyczy

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

Wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.

Uzasadnienie

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r., następuje na wniosek inwestora.

Na wniosek w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującej zamierzenie, polegające na budowie leśniczówki Sycowice na działce nr ewid. 45/1 położonej w obrębie miejscowości Sycowice gmina Czerwieńsk, który wpłynął do tutejszego organu dnia 22.02.2016r. od „ASTRAGAL” STUDIO PROJEKTOWE Grzegorz Józef Łaniucha z siedzibą w 70-846 Szczecinie przy ul. Chorwackiej 1a, pełnomocnika Nadleśnictwa Sulechów z siedzibą w 66-100 Sulechowie przy ul. Bankowej 2 przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, strony w sprawie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Teren położony w granicach inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów),

Przeprowadzona stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, iż:

- teren, na którym Inwestor zamierza realizować planowane przedsięwzięcie nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przystąpiono również do sporządzenia przez Gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do przedmiotowego terenu.

- planowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony przyrody i krajobrazu, czy też ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych (ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami).

Na terenie działki nie przewiduje się też rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynika to z wykazu zadań rządowych i samorządowych województwa stanowiącego załącznik do uchwały nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego w odniesieniu do gminy Czerwieńsk.

Mając na względzie ład przestrzenny jako podstawę zasad zagospodarowania terenu, uwzględniając zasady kontynuacji dobrego sąsiedztwa, ustalono warunki zabudowy, określono funkcję terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określono wysokość nowej zabudowy oraz geometrię dachów obiektów przewidywanych na terenie.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony został przez osobę o której mowa w art. 5 w/w ustawy.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od momentu jej doręczenia.

Załącznik graficzny nr 1- mapa w skali 1:1000

Rozdzielnik : otrzymują

1. Nadleśnictwo Sulechów
66-100 Sulechów ul. Bankowa 2
2. „ASTRAGAL” STUDIO PROJEKTOWE Grzegorz Józef Łaniucha
70-846 Szczecin ul. Chorwackiej 1a
3. Urząd Gminy i Miasta
66-016 Czerwieńsk ul. Rynek 25

BURMISTRZ
Piotr Iwanus

Niniejsza decyzja stała się prawomocna
dnia 19.04.2016 r.
Czerwieńsk, dnia 16.04.2016 r.
BURMISTRZ
Piotr Iwanus