

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 36/2017

Na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 grudnia 2017 roku **Nadleśnictwa Głusko, Głusko 19, 66-520 Dobiegniew,**

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego w siedlisku gospodarstwa leśnego dla potrzeb leśnictwa Jązwiny, na działce o numerze ewidencyjnym gruntu **106/12** obręb 0020 **Jązwiny**, gmina Drawno, województwo zachodniopomorskie.

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa gospodarstwa leśnego.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - ⇒ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.),
 - ⇒ Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.)
 - ⇒ Ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469),
 - ⇒ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161),
- 2.5. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 1. Zakres inwestycji:
 - budowa budynku biurowego o pow. zabudowy do 70 m²,
 - budowa przyłączy,
 2. Projektowany sposób zagospodarowania terenu winien odpowiadać następującym warunkom:
 - a) wyznaczona linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji – max 25 %,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie do 10,0m,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy budynku :
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – maksymalnie do 3,50m,
 - maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 6,50m,
 - e) geometria dachów– dachy o kącie nachylenia min 30° max 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym kolorze .
 3. Dopuszcza się realizację obiektu w konstrukcji drewnianej,
 4. Wszelkie kolizje z istniejącym uzbrojeniem technicznym rozwiązać na warunkach administratorów sieci.

5. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462),

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w użytkowaniu istniejącego terenu, zgodnie z prawem do terenu, nie naruszając prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz zaprojektować w taki sposób by nie pozbawić osoby trzeciej:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

4. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.1. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zmianami):

- a) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na podstawie *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska* ((Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami): zgodnie z art. 74 w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
2. Na podstawie *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627), ponieważ planowana inwestycja znajduje się w obszarze Natura 2000 – „**Lasy Puszczy Nad Drawą**” i „**Uroczyska Puszczy Drawskiej**” należy ją zrealizować uwzględniając zakazy określone w art. 33 ustawy.

Zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. Zgodnie z art.96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 353 z późn.zm.) Organ jest zobowiązany przed wydaniem decyzji stwierdzić, czy planowane przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

- a) mając na uwadze, zakres, skalę planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację w obszarze zabudowy, Organ stwierdził, że planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło zagrożenia dla przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 i nie wpłynie znacząco na spójność i integralność obszarów Natura 2000 oraz nie będzie powodowało znaczącego kumulowania oddziaływań, a tym samym nie ma potrzeby przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania inwestycji na obszar Natura 2000.

4. Teren inwestycji objęty inwestycją położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „**Korytnica Rzeka**” ustanowionego zgodnie z uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku

Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15.09.2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.U. Nr 66 Woj. Zach. Poz. 1804 z późn. zm.) **w związku z tym :**

- a) Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych , prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni i zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- b) W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt niezwłocznie należy powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w przypadku braku możliwości Burmistrza Drawna,
- c) Obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów dotyczących całego obszaru objętego decyzją z racji położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- d) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz.1397), dla planowanej inwestycji, nie objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody, może być wymagana decyzja środowiskowa jeżeli powierzchnia zabudowy przekracza 0,5 ha ,przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz powierzchnię zabudowy przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Z lokalizacji inwestycji, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i określonymi na załączniku graficznym do ww decyzji wynika, że inwestycja dotyczy części działki o powierzchni nie większej niż 0,50 ha wyznaczonej z nieruchomości o nr **106/12** obręb 0020 **Jażwiny** to jest o pow. 0,3766 ha, co oznacza ,że pow. planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy wymaganej prawem dopuszczalnej wielkości przeznaczonej do przekształcenia.

W tym przypadku występuje brak jakichkolwiek przesłanek, dowodów o znaczącym wpływie na przedmiot ochrony w Obszarze Chronionego Krajobrazu **„Korytnica Rzeka”**.

5. Planowana inwestycja położona jest częściowo w granicach Drawieńskiego Parku Narodowego oraz w granicach otuliny Drawieńskiego Parku Narodowego.
- a) Drawieński Park Narodowy został utworzony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 kwietnia 1990 r. w sprawie utworzenia Drawieńskiego Parku Narodowego (Dz. U. Nr 26, poz. 151).

Zgodnie z art. 82, ust. 1 prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom.

Zgodnie z art. 83 na usunięcie drzew i krzewów kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 6.1. Dostęp terenu do drogi publicznej: dostęp do drogi publicznej - działka nr ewid. 214, obręb 0020 Jażwiny) istniejącym zjazdem,
- 6.2. Kanalizacja – odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacyjnej na warunkach administratora sieci, a do czasu jej realizacji dopuszcza się do atestowanego zbiornika bezodpływowego lub ekologicznej przydomowej oczyszczalni ścieków,
- 6.3. Woda – zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach administratora sieci, z dopuszczeniem wykorzystania istniejącego na dz. 106/12 przyłącza,
- 6.4. Energia elektryczna – zaopatrzenie w energię zaprojektować na warunkach określonych przez Grupę Energetyczną ENEA z dopuszczeniem wykorzystania istniejącego na dz. 106/12 przyłącza,

6.5. Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami uzgodnić z właścicielami mediów.

7. Zgodnie z ewidencją państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w obrębie geodezyjnym Jażwiny, gmina Drawno, teren działki związanej z prowadzeniem gospodarstwa leśnego nie wymaga uzyskania decyzji wyłączenia ich z produkcji leśnej w rozumieniu art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

8.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 z naniesioną linią zabudowy, stanowiącą załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.

8.2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik Nr 2 do decyzji. Zgodnie z art. 61 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) analiza zabudowy sąsiedniej nie jest wymagana.

Uzasadnienie

Do Urzędu Miejskiego w Drawnie wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego w siedlisku gospodarstwa leśnego dla potrzeb leśnictwa Jażwiny, na działce o numerze ewidencyjnym gruntu **106/12** obręb 0020 **Jażwiny**, gmina Drawno.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie art.105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23) w związku z art. 71 ust.2, art. 75 ust. 1 pot. 4 z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz.1397 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora, w sprawie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy polegającego na: budowie budynku biurowego w siedlisku gospodarstwa leśnego dla potrzeb leśnictwa Jażwiny, na działce o numerze ewidencyjnym gruntu **106/12** obręb 0020 **Jażwiny**, gmina Drawno, stwierdza się, iż zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowana inwestycja dla zabudowy mieszkalnej nie jest ujęta w rozporządzeniu jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W tym przypadku występuje brak jakichkolwiek przesłanek, dowodów o znaczącym wpływie na przedmiot ochrony sieci obszaru przyrodniczego.

Jednocześnie mając na uwadze art. 122 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627) nałożono na inwestora obowiązek określony w p. 5 decyzji.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uregulowań artykułu 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika wyraźnie, że decyzja o warunkach zabudowy jest wydawana gdy zmiana zagospodarowania terenu polega na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót

budowlanych, z wyłączeniem sytuacji przewidzianych w art. 50 ust. 2 u.p.z.p. - czyli robót niewymagających pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 3 pkt. 6 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1409) za budowę - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Warunki zabudowy zostały ustalone w oparciu o:

- 1) złożony wniosek Zainteresowanego,
- 2) *warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu w związku z art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym spełniony został wymóg określony w art.6 ust.2 ustawy, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.*

Stosownie do art. 60 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt (burmistrz, prezydent) po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych odrębnymi przepisami. Realizacja obowiązku uzgodnień następuje na podstawie art. 106 Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy w myśl art.61.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Realizacja obowiązku uzgodnień następuje zgodnie z art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6, 7 i 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), projekt decyzji został uzgodniony z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami

Projekt decyzji uzgodniono z Drawieńskim parkiem Narodowym - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Projekt decyzji uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie- w odniesieniu do innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Reasumując, biorąc pod uwagę art. 6 powyższej ustawy, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego lub osób trzecich, ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób.

Decyzja o warunkach zabudowy jest zgodna z prawem i stosownie do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647.) nie można odmówić wydania przedmiotowej decyzji.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzekłem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy j.w.).

Burmistrz, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 4 ustawy j.w.).

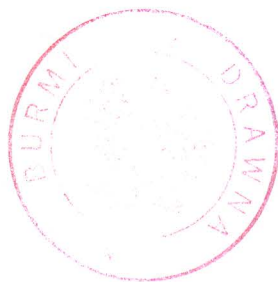
Roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z art. 28. ustawy Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1409).

Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym w Choszczynie wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę (art. 32, ust. 4 pkt. 1 ustawy j.w.), 4 egzemplarzy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi, opracowanego przez osoby uprawnione, posiadające zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz niniejszej decyzji (art. 33, ust. 2 ustawy j.w.).

Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).

Zgodnie z art. 36, ust. 4, w związku z art. 63, ust. 3, Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), w przypadku zbycia nieruchomości, Burmistrz pobiera jednorazową opłatę, określoną w uchwale Rady Gminy, w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, pl. Batorego 4, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Burmistrz DRAWNA
mgr inż. Andrzej Chmielewski

Decyzja stała się
ostateczna z dn. 29.03.2018.

decyzję sporządził:

mgr inż. arch. MAREK KONIKOWSKI
upr. proj. Nr 1/86/Gw
do proj. architektury w zakresie pełnym
członek lubuskiej OIA nr LU-0094

PODINSPEKTOR
mgr Anita Jarzębińska

Załącznik Nr 2
A. część tekstowa

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu wokół działek o nr ewid. 106/12 obręb 0020 Jażwiny

w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla Inwestycji polegającej na budynku biurowego w siedlisku gospodarstwa leśnego dla potrzeb leśnictwa Jażwiny,

na podstawie Rozporządzenia 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)

I. Zgodnie z § 3 ww. Rozporządzenia:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073.).

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy przedłożonej przez Wnioskodawcę, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy – załącznik graficzny do niniejszej analizy(z uwagi, że załączona mapa nie spełnia wymogu art. art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany wyznaczono mniejszy od wymaganego w ustawie).

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU SĄSIEDNIEGO:

nr istn. działki sąsiedniej	106/13		
funkcja	Zabudowa siedliska leśnego		
linia zabudowy od granic (§ 4 ust. 4 rozp.)	Ok.22,0 m od granicy działki z drogą		
szer. elew.frontowej (§ 6 ust. 1 i 2 rozp)	ok. 17,0 m		
wskaźnik wielkości pow. zabudowy (§ 5 ust. 1 rozp)	ok. 15%		
wys. zabudowy	ok. 6,50 m		
wys. gzymsu(attyki) (§ 7 ust. 1 rozp.)	ok. 3,50 m		
geometria dachu, kąt nachyl. połaci, układ połaci (§ 8 rozp.)	dachy ok 30°		

Ustalenia dla działki nr ewid.: 106/12 obręb 0020 Jażwiny

wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji	<i>maksymalnie do 25%</i>
wysokość zabudowy i gzymsu(attyki)	<i>maksymalnie do 6,50 m, gzymsu do 3,50 m.</i>
forma, układ i kąt nachylenia dachu	<i>dach kryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym o kącie nachylenia dachu ok. od 30° do 45°</i>
szerokość elewacji frontowej / od strony drogi/	<i>maksymalnie do 10,0 m</i>
dostępność z drogi publicznej na działce nr	<i>według stanu istniejącego</i>
istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu	<i>według stanu istniejącego</i>
gwarancje podłączenia zawarte umowami	<i>według stanu istniejącego</i>
wymagane zgodą przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne	<i>zgodnie z art.7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r nie wymaga</i>
zgodność decyzji z przepisami	<i>zgodne</i>

dnia 09 stycznia 2018 r.

sporządził:

mgr inż. Marek Konikowski

Lubuska Okręgowa Izba Architektów

nr ewid. LU 0094

[illegible]

2017-11-15

Encl.

LEGENDA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

TEREN INWESTYCJI

WYZNACZONA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Urząd Miejski w Drawnie
(05) 73-25 94 66
ul. Kościelna 3
woj. zachodniopomorskie
tel. (0-95) 768-20-31

SPORZĄDZIŁ:

mgr inż. arch. **MAREK KONIKOWSKI**
upr. proj. Nr 1/86/Gw
doproj. architektury w zakresie pełnym
członek lubuskiej OIA nr 0094