



Sulejów, dnia 10.01.2020 r.

BURMISTRZ SULEJOWA
IZOŚ.6730.136.2019

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1 w związku z art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), § 1-9 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. 2003 r., nr 163, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1589) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.08.2019 r. (uzupełnionego w dniu 1.10.2019 r., 21.10.2019 r. oraz 08.11.2019r.) Nadleśnictwa Piotrków z siedzibą w Łęczynie, Łęczno 101, 97-330 Sulejów reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Paulinę Karwańską-Kruszyna, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Łazy Dąbrowa, na terenie nieruchomości (działka o Nr ewid. 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449, obręb Łazy Dąbrowa) dla inwestycji obejmującej budowę drogi leśnej niebędącej środkiem trwałym – dojazd pożarowy w miejscowości Łazy Dąbrowa

ustalam

dla Nadleśnictwa Piotrków z siedzibą w Łęczynie, Łęczno 101, 97-330 Sulejów

**sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu
zlokalizowanego w miejscowości Łazy Dąbrowa na terenie nieruchomości
(działka o Nr ewid. 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449, obręb Łazy Dąbrowa)**

**na inwestycję obejmującą budowę drogi leśnej niebędącej środkiem trwałym – dojazd
pożarowy w miejscowości Łazy Dąbrowa.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Rodzaj zabudowy – **infrastruktura techniczna.**

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – **droga przeciwpożarowa leśna związana z gospodarką leśną wraz z infrastrukturą (mijanki, przejściowe składnice drewna, miejsca postojowe, zjazdy na drogi leśne i szlaki zrywkowe).**

Teren inwestycji – **części działek nr ewid.: 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449, obręb Łazy Dąbrowa.**

Załączniki:

- załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji
- załącznik nr 2 – Wyniki analizy - część tekstowa

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

A/ LINIA ZABUDOWY:

- **nie ustala się.**

B/ WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

Ustalono:

- powierzchnię zabudowy – **nie ustala się;**
- wskaźnik zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działek) – **nie ustala się;**

- powierzchnia aktywna przyrodniczo niezabudowana, nieutwardzona nawierzchnią sztuczną – **nie ustala się**.

C/ GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:

- projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.
- przedmiotową drogę zaprojektować należy jako drogę wewnętrzną, jednopasmową z mijankami z zachowaniem następujących parametrów technicznych:
 - kategoria drogi – **D**;
 - prędkość projektowa – **30 km/h**;
 - długość drogi – około **2040mb-2340mb**;
 - szerokość korony – **5,0m**;
 - szerokość jezdni prostej – **3,5m**;
 - szerokość jezdni na mijance – **6,5m**;
 - szerokość poboczy – **0,75m**;
 - spadek jezdni daszkowy – **3%**;
 - spadek poboczy – **6%**;
 - nawierzchnia – **mieszanka kruszywa łamanego niezwiązanego stabilizowana mechanicznie (tłuczniowa)**.
- **SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:**
 - szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się**;
- **WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ** (okapu, gzymsu lub attyki):
 - wysokość elewacji frontowej mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – **nie ustala się**;
- **GEOMETRIA DACHU:**
 - dach – **nie ustala się**,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – **nie ustala się**,
 - wysokość w najwyższym punkcie kalenicy – **nie ustala się**,
 - kierunek głównej kalenicy – **nie ustala się**.

D/ INNE:

- nie dotyczy.

2. WARUNKI OCHRONY ZDROWIA LUDZI, ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU:

- Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o którym mowa w szczególności w art. 72 i 73 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519): **nie dotyczy**.
- Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: **Teren inwestycji znajduje się na obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej:**
 - na obszarze otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego;
 - poza obszarem Obszaru Natura2000;
 - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.
- Inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane.
- Projektowana droga stanowi drogę gruntową i nie stanowi drogi o nawierzchni twardej w rozumieniu przepisu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym (t. j. Dz. U z 2018 r., poz. 1990 ze zmianami).

- Zgodnie z postanowieniem Burmistrza Sulejowa znak IZOŚ.6220.7.2019 z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie odmowy wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycja polegająca na „Przebudowie drogi leśnej – dojazdu pożarowego w leśnictwie Przyglów w oddziałach 133/134, 131/132, 130 i 129 o długości 2,34km” nie stanowi przedsięwzięcia, które może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. WARUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- nie dotyczy.

4. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

A/ sposób zaopatrzenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – **nie dotyczy**;
- odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy**;
- zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy**.

B/ Sposób odprowadzenia wód opadowych:

- powierzchniowo do istniejących rowów przydrożnych.

C/ dostęp do drogi publicznej:

- poprzez istniejący układ drogowy dróg leśnych leśnictwa Przyglów.

5. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH:

projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 2015 poz. 1422 ze zmianami).
- rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., poz. 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 22 września 2015r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015r, poz. 1554).
- rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).
- ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2017 r, poz. 788 ze zmianami).
- innych stosownie do tematyki opracowania.

6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:

- Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować:
 - ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
 - ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
 - ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: brak

- przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenu i obszaru górniczego.
- przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

- przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem narażonym na osuwanie się mas ziemnych.

8. WYMAGANIA W ZAKRESIE MELIORACJI WODNYCH:

- Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zmianami).

UZASADNIENIE

W dniu 13.08.2019 r. Pani Paulina Karwańska-Kruszyna, działając w imieniu Nadleśnictwa Piotrków z siedzibą w Łęczynie, Łęczno 101, 97-330, wystąpiła do Burmistrza Sulejowa z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 1.10.2019 r. oraz w dniu 21.10.2019 r.) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Łazy Dąbrowa na terenie nieruchomości (działka o Nr ewid. 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449, obręb Łazy Dąbrowa) dla inwestycji obejmującej budowę drogi leśnej niebędącej środkiem trwałym – dojazd pożarowy w miejscowości Łazy Dąbrowa.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po stwierdzeniu zgodności wniosku z wymogami formalnymi, Burmistrz Sulejowa przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku.

Po dokonaniu przez tut. organ analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy przeprowadzonej na podstawie 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.2003 r., Nr 163, poz. 1588), stwierdzono, że planowana inwestycja zgodna jest z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „*Przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i **urządzeń infrastruktury technicznej***”. Przedmiotowa inwestycja obejmująca budowę drogi stanowi budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się bowiem **budowę drogi** oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegającej na realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2, tj. zasady tzw. dobrego sąsiedztwa oraz konieczności dostępności do drogi publicznej. Ponadto stwierdzić należy, iż z uwagi na specyfikę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie może być również w przedmiotowej sprawie mowy o dostosowaniu cech ich zabudowy do cech zabudowy występującej w sąsiedztwie terenu inwestycji. Odstąpiono więc od analizy terenów sąsiednich w zakresie poszukiwania wzorca dla nowej zabudowy.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzgodnieniu decyzji z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie zagospodarowania terenów objętych formami ochrony o których mowa w ustawie o ochronie przyrody: zgodnie z art. 53 ust. 5 niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji
- Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Łodzi w zakresie ochrony gruntów leśnych: Postanowienie z dnia 26.11.2019r. znak: ZS.224.3.642.2019

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustala się warunki zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Burmistrza Sulejowa w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji, powinno mieć formę pisemnego oświadczenia i winno być złożone wobec organu wydającego decyzję w biegu terminu do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji sporządził mgr Piotr Łaszek uprawniony urbanista z art. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 783 ze zmianami).

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
7. O pozwolenie na budowę lub ze zgłoszeniem należy wystąpić do organu administracji budowlanej Starosty Powiatu Piotrkowskiego przedkładając dokumenty wymagane przepisami Ustawy – Prawo budowlane.

Decyzja niniejsza jest ostateczna
i podlega wykonaniu

od dnia 07.02.2020

BURMISTRZ

Wojciech Ostrowski



BURMISTRZ

Wojciech Ostrowski

.....
podpis osoby działającej w imieniu organu
imię, nazwisko stanowisko służbowe

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - pełnomocnik
2. Skarb Państwa – Lasy Państwowe Nadleśnictwo Piotrków z siedzibą w Łęczynie Łęczno 101, 97-330 Sulejów
3. a/a

Załącznik Nr 2 do decyzji
z dnia 10.01.2020 r. o ustaleniu warunków zabudowy
znak sprawy: IZOŚ.6730.136.2019

WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ

przeprowadzonej na podstawie §3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003, Nr 163, poz. 1588) dla zamierzenia obejmującego:

budowę drogi leśnej niebędącej środkiem trwałym – dojazd pożarowy w miejscowości Łazy Dąbrowa na działkach o Nr ewid. 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449, obręb Łazy Dąbrowa.

Rodzaj zabudowy – infrastruktura techniczna.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – droga przeciwpożarowa leśna związana z gospodarką leśną wraz z infrastrukturą (mijanki, przejściowe składnice drewna, miejsca postojowe, zjazdy na drogi leśne i szlaki zrywkowe).

Teren inwestycji – części działek nr ewid.: 453/1, 454/1, 451, 452, 450 i 449, obręb Łazy Dąbrowa.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „*Przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i **urządzeń infrastruktury technicznej***”. Przedmiotowa inwestycja obejmująca budowę drogi stanowi budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się bowiem **budowę drogi** oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegającej na realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2, tj. zasady tzw. dobrego sąsiedztwa oraz konieczności dostępności do drogi publicznej. Ponadto stwierdzić należy, iż z uwagi na specyfikę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie może być również w przedmiotowej sprawie mowy o dostosowaniu cech ich zabudowy do cech zabudowy występującej w sąsiedztwie terenu inwestycji. Odstąpiono więc od analizy terenów sąsiednich w zakresie poszukiwania wzorca dla nowej zabudowy.

SPRAWDZENIE ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW

określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana zabudową, która pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu: **Z uwagi na zastosowanie regulacji prawnej art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.***

-*nieruchomość będąca przedmiotem rozpatrywania ma zapewniony dostęp do drogi publicznej:*

Z uwagi na zastosowanie regulacji prawnej art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.

-*istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*

zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;

odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;

zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;

odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do istniejących rowów przydrożnych.

-teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) lasy podlegają ochronie. Zmiana przeznaczenia tych gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania leśnego na nieleśne, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego. Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt. 3 ustawy gruntem leśnym są grunty pod drogami stanowiącymi dojazd do gruntów leśnych. Przedmiotowe działki, na których lokalizowany będzie obiekt drogowy, w liniach rozgraniczających teren inwestycji stanowi teren lasów Ls, na których zrealizowana zostanie projektowana droga leśna - pożarowa. Zgodnie z art. 4 pkt. 6 ustawy przez przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, należy rozumieć ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania. Stosownie do art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach lasem jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne. W świetle tych przepisów, teren na którym planuje się przebudowę drogi leśnej nie traci charakteru gruntu leśnego i lasu. Teren inwestycji nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w wyniku realizacji inwestycji objętej wnioskiem nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

-decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- Planowane przedsięwzięcie znajduje na terenie wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
 - poza obszarem Natura2000;
 - poza granicami obszarów chronionego krajobrazu;
 - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.
- Inwestycja nie będzie naruszała przepisów uchwały nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 1342).
- Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty i obszary objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.
- Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.
- Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości. Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.
- Projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.
- Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane oraz dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach obszarów podlegających ochronie, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – otulina Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- Zgodnie z §3.1 pkt. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- Zgodnie natomiast z przepisem art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r o prawo o ruchu drogowym (t. j. Dz. U z 2018 r., poz. 1990 ze zmianami) droga twarda to droga z jezdnią o nawierzchni bitumicznej, betonowej, kostkowej, klinkierowej lub brukowcowej oraz z płyt betonowych lub kamienno-betonowych, jeżeli długość nawierzchni przekracza 20 m. Inne drogi są drogami gruntowymi.
- Projektowana droga stanowi drogę gruntową i nie stanowi drogi o nawierzchni twardej w rozumieniu przywołanego powyżej przepisu ustawy prawo o ruchu drogowym.
- Do wniosku dołączone zostało postanowienie Burmistrza Sulejowa znak IZOŚ.6220.7.2019 z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie odmowy wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z którym inwestycja polegająca na „Przebudowie drogi leśnej – dojazdu pożarowego w leśnictwie Przyglów w oddziałach 133/134, 131/132, 130 i 129 o długości 2,34km” nie stanowi przedsięwzięcia, które może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Realizacja inwestycji nie narusza przepisów szczególnych.

Stwierdza się łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z wnioskiem i przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

A/ LINIA ZABUDOWY:

- nie ustala się.

B/ WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

Ustalono:

- powierzchnię zabudowy – **nie ustala się**;
- wskaźnik zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działek) – **nie ustala się**;
- powierzchnia aktywna przyrodniczo niezabudowana, nieutwardzona nawierzchnią sztuczną – **nie ustala się**.

C/ GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:

- projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.
- przedmiotową drogę zaprojektować należy jako drogę wewnętrzną, jednopasmową z mijankami z zachowaniem następujących parametrów technicznych:
 - kategoria drogi – **D**;
 - prędkość projektowa – **30 km/h**;
 - długość drogi – **około 2040mb-2340mb**;
 - szerokość korony – **5,0m**;
 - szerokość jezdni prostej – **3,5m**;
 - szerokość jezdni na mijance – **6,5m**;
 - szerokość poboczy – **0,75m**;
 - spadek jezdni daszkowy – **3%**;
 - spadek poboczy – **6%**;
 - nawierzchnia – **mieszanka kruszywa łamanego niezwiązanego stabilizowana mechanicznie (tłuczniowa)**.

- **SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:**
- szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się**;
- **WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ** (okapu, gzymsu lub attyki):
- wysokość elewacji frontowej mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – **nie ustala się**;
- **GEOMETRIA DACHU:**
- dach – **nie ustala się**,
- kąt nachylenia połaci dachowych – **nie ustala się**,
- wysokość w najwyższym punkcie kalenicy – **nie ustala się**,
- kierunek głównej kalenicy – **nie ustala się**.

D/ INNE:

- nie dotyczy.

Wyniki analizy sporządził: mgr Piotr Łaszek uprawniony urbanista z art. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).

BURMISTRZ

Wojciech Ostrowski

.....
podpis osoby działającej w imieniu organu
imię, nazwisko stanowisko służbowe