

z dnia 19 marca 2025 r.

CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 u.p.z.p.

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu dla inwestycji na działkach o nr ewid.: 81/1, 81/2, 85, 87, 89/1 położonych w obrębie Krzęcin, gmina Krzęcin dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1033) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) **lokalizacja** – działki o nr ewid.: 81/1, 81/2, 85, 87, 89/1 położone w obrębie Krzęcin, gmina Krzęcin.
- 2) **wnioskodawca**
- 3) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku**: grunty do zalesienia oraz grunty zalesione w celu prowadzenia gospodarki leśnej,
- 4) **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego do analizy.

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

- a) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji**: w obszarze analizowanym występują tereny rolne i leśne; planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działkach obejmujących grunty rolne, i leśne,
- b) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy**: nie dotyczy,
- c) **analiza maksymalnej intensywności zabudowy**: nie dotyczy,
- d) **analiza wskaźnika udziału powierzchni zabudowy**: nie dotyczy,
- e) **analiza szerokości elewacji frontowej**: nie dotyczy,
- f) **analiza wysokości zabudowy**: nie dotyczy,
- g) **analiza geometrii dachu** nie dotyczy,
- h) **analiza minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej**: nie dotyczy,
- i) **analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1-6 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)**:
 - 1) co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji – działka sąsiaduje z terenami leśnymi (między innymi działka: 29/1 itd.),
 - 2) dostęp do drogi publicznej – poprzez wewnętrzny leśny układ drogowy na dz. o nr ewid. 29/1 do drogi gminnej na dz. 29/2,
 - 3) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - brak zapotrzebowania,
 - 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - 5) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
 - 6) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r.

- o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
- (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

- teren inwestycji objęty jest Obszarem Chronionego Krajobrazu F Choszczno – Bierzwnik i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
- zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 1235 ze zm.) organ rozważył, że planowane przedsięwzięcie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływających na obszar Natura 2000,
- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – **wydana decyzja z dnia 12 lutego 2024 r. wydana przez Wójta Gminy Krzęcin, znak: ZPOŚ.I.6220.5.22.2023.AK – należy bezwzględnie przestrzegać zasad w niej obowiązujących,**
- zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- zalesienie wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i polskimi normami branżowymi ze szczególnym uwzględnieniem zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów oraz zapobieganiu rozprzestrzeniania się organizmów szkodliwych oraz ochrony gleby i wód leśnych,
- powierzchnia inwestycji wynosi max 5,1 ha – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – wg załącznika graficznego do decyzji.

k) warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Krzęcina, oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

l) warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- zalesienie przedmiotowego terenu nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia rolniczego lub leśnego wykorzystania terenów działek sąsiednich.

m) warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Na terenie objętym inwestycją:

- a) złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
- b) udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie występują,
- c) tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – występują na znikomym obszarze – obszar dorzecza Odry – Region Wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego,

- e) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- f) obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

IV. Podsumowanie

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

Wójt Gminy Krzęcin