

DECYZJA NR 67/WZ-I/2015
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4. ust. 2 pkt 2 art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r., poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Wydziału Geodezji i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Świebodzinie, ul. Rynkowa 2, 66-200 Świebodzin, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie przepisów szczególnych oraz uzgodnień w oparciu o art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 22.09.2015r. znak: ZN.5142.215.2015[Świe]) oraz z Zarządcą Dróg Powiatowych w zakresie inwestycji przyległej do pasa drogi

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórce budynków istniejących na działce nr ewid. 509/19 przy ul. Matejki w 0002,2 obrębie Świebodzina.

I. WARUNKI ZABUDOWY W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ I FORMALNO – PRAWNEJ (zał. Nr 2 do decyzji)

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego (załącznik nr 2 do decyzji), stwierdza się, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 teże ustawy do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórce budynków istniejących na działce nr ewid. 509/19 przy ul. Matejki w 0002,2 obrębie Świebodzina.

PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.).
2. Rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1589).
3. Rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588).
4. Obowiązujące przepisy odrębne;
 - 4.1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1409),
 - 4.2. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2002r. Nr 147, poz. 1229 ze zm.),
 - 4.3. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260),
 - 4.4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1232),
 - 4.5. Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012r., poz. 145.),
 - 4.6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 1059.),
 - 4.7. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.),
 - 4.8. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 ze zm.),
 - 4.9. Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1205 ze zm.),
 - 4.10. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013, poz. 1235 j.t.),
 - 4.11. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. 2013, poz. 21.)
 - 4.12. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 518),
 - 4.13. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1399 ze zm.),
 - 4.14. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 tj.),
 - 4.15. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163, poz. 981),
 - 4.16. Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.),
 - 4.17. Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2006r. Nr 122, poz. 851 ze zm.),
 - 4.18. Ustawa z dnia 26 czerwca 1974r. Kodeks Pracy (Dz. U. z 2014r., poz. 1502 ze zm.),
 - 4.19. Ustawa z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2007r. Nr 16, poz. 94 ze zm.),
 - 4.20. Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (tj. Dz. U. z 2011r. Nr 12, poz. 59tj.),
 - 4.21. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959r. O cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz. U. z 2011r. Nr 118, poz. 687 ze zm.),
 - 4.22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).
 - 4.23. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie, (Dz. U. Nr 243, poz. 2063 ze zm.).
 - 4.24. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 22 czerwca 2005r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz.U. z dnia 29 czerwca 2005r),
 - 4.25. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
 - 4.26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 2137, poz. 1397),
 - 4.27. Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 24.07.2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 ze zm.)
 - 4.28. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. Nr 169, poz. 1650),
 - 4.29. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1138),
 - 4.30. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454),
 - 4.31. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126, poz. 839),
 - 4.32. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124, poz. 1030),
 - 4.33. Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462),
 - 4.34. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008r. 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 utrzymania zastów odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 153, poz. 955 ze zm.)
 - 4.35. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 grudnia 2006r. w sprawie dróg, linii kolejowych i lotnisk, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne na znacznych obszarach, dla których jest wymagane sporządzenie map akustycznych, oraz sposobów określania granic terenów objętych tymi mapami (Dz. U. z 2007 r. Nr 1, poz. 8),
 - 4.36. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
 - 4.37. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, (Dz. U. Nr 43, poz. 430.).

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

1.1. Funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Funkcja budynku usługowo-handlowa

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a którą przeprowadzono w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje:

- budowa budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną,
- rozbiórka budynków istniejących
- budowa wydzielonych miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych i placów manewrowych

2.1. Linia zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż granicy z publiczną drogą powiatową ul. Matejki o nr ewid. działki 514 i z publiczną drogą powiatową ul. Kolejowa o nr ewid. działki 522,

2.2. Wielkość powierzchni zabudowy: do 1500,0 m²,

2.3. Szerokość elewacji frontowej: do 60,0m od ul. Kolejowej i do 25,0m od strony ul. Matejki,

2.4. Liczba kondygnacji: W przypadku budynku z dachem płaskim dopuszcza się budynek 2 kondygnacyjny, a w przypadku dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego 3 kondygnacyjny (parter, piętro, poddasze).

Dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie. Dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lokalizację miejsc postojowych.

2.5. Geometria dachu: (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych): Dopuszcza się wykonanie dachu płaskiego lub stromego, dwuspadowego lub wielospadowego. Pokrycie dachowe odpowiednie do zaprojektowanego rozwiązania technicznego. Dopuszcza się dach „zielony”. Krycie dachu uzależnione od przyjętej konwencji architektonicznej i kąta dachu.

2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

W przypadku dachu płaskiego wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 7,5m. W przypadku dachu stromego max wysokość kalenicy do 17,0m a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 7,5m

2.7. Elewacja frontowa: Architektura elewacji powinna informować o funkcji usługowej budynku. Do wykończenia elewacji należy użyć tynków i okładzin z materiałów naturalnych takich jak ceramika, kamień, drewno. Dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych elementów architektonicznych na elewacji frontowej typu żaluzje, markizy.

2.8. Miejsca postojowe dla samochodów:

Ustala się, zgodnie ze standardami przyjętymi na terenie gminy i zawartymi w „Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin” (Uchwała nr XXXVI/505/2013 z dn. 30 września 2013r.) dla zabudowy handlowej i usługowej 30 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej na parking lub w garażu Miejsca postojowe zlokalizować na terenie działki nr 309/19. Dostawa towarów winna następować od strony ul. Matejki.

2.9. Sposób gromadzenia odpadów stałych; ustala się zlokalizowanie miejsca gromadzenia odpadów na wnioskowanej działce lub wewnątrz projektowanego budynku. Przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

3.1. Wymogi wynikające z 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;

- z art. 59. ust. 1, pkt 2 wnioskowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

3.2. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;

Zamierzona inwestycja nie może swym oddziaływaniem na środowisko i zdrowie ludzi wybiegać poza działkę, oraz nie może być źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery, gleby oraz promieniowania, drgań i hałasu.

-z art. 75. ust. 1 - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronie gleby, zieleni i stosunków wodnych.

3.3 Wymogi wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; nie dotyczy

3.4. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;

- z art. 29 ust. 1 pkt. 1 i 2: właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

- odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

3.5. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej;

- z art. 6 ust.1 ustawy; wszyscy biorący udział w jakimkolwiek zakresie w niniejszej inwestycji są obowiązani uwzględnić wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej przy zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu.

3.6. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej,

- wszyscy biorący udział w jakimkolwiek zakresie w niniejszej inwestycji są obowiązani uwzględnić wymagania w zakresie wymogów sanitarnych przy zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu.

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

4.1. Z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości do 1km od linii która jest granicą zespołu krajobrazowo urbanistycznego miasta Świebodzina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 59 i 2165.

- art. 32 ustawy; Odkryte w trakcie prac przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawiązujące do kultury podlegają ochronie prawnej. Kto odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać roboty, zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to niemożliwe burmistrza.

„Zgodnie z art. 36 ust. 1 p. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568 ze zm./ istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku w trybie decyzji administracyjnej.

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

5.1. Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza, zwiększenie zapotrzebowania na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci,

5.2. Przyłącze wodociągowe – z istniejącego przyłącza, zwiększenie zapotrzebowania na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci,

5.3. Kanalizacja sanitarna – do istniejącego przyłącza, zwiększenie zapotrzebowania na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci,

5.4. Kanalizacja deszczowa – wody opadowe z dachu i powierzchni utwardzonych odprowadzić do miejskiej kanalizacji deszczowej za zgodą i na warunkach właściciela sieci,

- Z rozdziału 5 § 29 Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu ich kierowania na teren sąsiedniej nieruchomości bez zgody właściciela jest zabronione.

5.5. Dostęp do drogi publicznej- do publicznej drogi powiatowej o nr ewid. działki. 514 (ul. Matejki) oraz do publicznej drogi powiatowej o nr ewid. działki 522 (ul. Kolejowa) poprzez istniejący lub projektowany zjazd,

- lokalizację wynikłych z projektowanej inwestycji zjazdów z wnioskowanej działki na drogi powiatowe, należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

5.6. Gaz – z projektowanego przyłącza, na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

5.7. Kolidzie z infrastrukturą techniczną - należy zwrócić szczególną uwagę na sieci podziemne przebiegające przez teren działki 509/19. Ich przebudowę uwarunkowaną projektowaną inwestycją należy uzgodnić z właścicielami sieci.

Zgodnie z pismem z dnia 27.07.2015r. znak: ZDK/426/VW-OP-102996/2015r. Zakład w Zgorzelcu ul. Fabryczna 1, 59-900 Zgorzelec, na terenie działki 509/19 w jej północno-wschodniej części przebiega gazociąg niskiego ciśnienia Dn250mm. Przy projektowaniu budynków oraz innego uzbrojenia należy uwzględnić obowiązującą strefę kontrolowaną.

6. Ustalenia wymagań dotyczących interesów osób trzecich:

6.1. Z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego przy projektowaniu, budowie i użytkowaniu budynku należy zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich w tym;

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

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

7.1. Nie stwierdzono występowania terenów i obiektów jw. wobec powyższego nie stwierdzono potrzeby ustalania dodatkowych, szczególnych warunków zabudowy.

8. Linia rozgraniczająca teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na mapie zasadniczej skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

II. INNE UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

1. **Z art. 36 ust. 1 i 3 w związku z art. 63 ust 3. ustawy;** jeżeli skutek wydanej decyzji wartość nieruchomości w strefie oddziaływania planowanej inwestycji, ulega obniżeniu lub korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub w sposób istotny ograniczone, właściciel nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu, może dochodzić odszkodowania równego obniżeniu jej wartości, a koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. **Z art. 63, ust. 1 ustawy;** w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

3. **Z art. 63, ust. 2 ustawy;** decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

4. **Z art. 63, ust. 4 ustawy;** wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. **niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.**

UZASADNIENIE DECYZJI

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na wniosek zainteresowanego zgodnie z art. 4. ust. 2 pkt. 2 na podstawie art. 59 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po spełnieniu warunków koniecznych do jej wydania, o których mówi art. 61 ust 1 ustawy i po analizie przeprowadzonej i określonej w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy zawiera określone warunki ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tak by został zachowany podobny charakter w odniesieniu do istniejącej w tej części miasta zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz art. 61 kpa stwierdzam, iż zostały spełnione warunki konieczne, o których stanowi art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla

inwestycji określonej wnioskiem. Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego oraz warunków zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż w rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi prawne oraz nie występuje sprzeczność zamierzenia z przepisami odrębnymi.

Po rozpatrzeniu wszystkich niezbędnych danych wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórkę budynków istniejących na działce nr ewid. 509/19 przy ul. Matejki w 0002,2 obrębie Świebodzina.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- *inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,*
- *dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,*

Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Pouczenie;

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, ul. Niepodległości 7 za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji

Nr 2, Nr 3 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu- opisowy i graficzny

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Wiesławę Stachowiak-Potok wpisaną na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod nr LU-0065

*Zgodnie z art. 7. ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015r., poz. 783 ze zm.)
jednostki samorządu terytorialnego nie podlegają opłacie skarbowej*

Otrzymują:

1. wg rozdzielnika w aktach sprawy,
2. a/a.



BURMISTRZ
mgr inż. Dariusz Bekisz

Zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia MI 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. Nr 164, poz. 1588).

**ANALIZA URBANISTYCZNA I FORMALNO – PRAWNA
DO POSTĘPOWANIA ZWIĄZANEGO Z WYDANIEM DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Zgodnie z art. 4. ust. 4 pkt 2; art. 53 ust. 3 i 4 w związku z art. 64 ust.1; i art.61 ust 1-6 i art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) zwana dalej ustawą o PiZP.

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i
rozbiórce budynków istniejących na działce nr ewid. 509/19
przy ul. Matejki w 0002,2 obrębie Świebodzina.**

I. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PROJEKTOWANA JEST REALIZACJA INWESTYCJI (art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy PiZP),

A. Wniosek;

1. **Wnioskodawca:** Wydział Geodezji i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Świebodzinie, ul. Rynkowa 2, 66-200 Świebodzin.
2. **Przedmiot wniosku:** budowa budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną.
3. **Lokalizacja terenu objętego wnioskiem:** przy zbiegu ulic Matejki i ul. Kolejowej w 0002,2 obrębie Świebodzina na działce nr ewid. 509/19.
4. **Charakterystyka terenu objętego wnioskiem:** Na wnioskowanej działce znajdują się następujące budynki: budynek biurowo-magazynowy z warsztatem jednokondygnacyjny, hala warsztatowa jednokondygnacyjna, budynek garażowo-diagnostyczny jednokondygnacyjny. Działka posiada dwa zjazdy z ul. Matejki i ul. Kolejowej. Dostęp pieszy i kołowy z obu ulic.
5. **Sąsiedztwo: teren działki nr 516 graniczy:**
 - 5.1. z działką nr 522, oznaczoną w ewidencji dr- drogi, właściciel Powiat Świebodziński,
 - 5.2. z działką nr 514 oznaczoną w ewidencji dr-drogi, właściciel Powiat Świebodzin,
 - 5.3. z działką nr 623, oznaczoną w ewidencji Bi- inne tereny zabudowane, właściciel Spółka Akcyjna,
 - 5.4. z działką nr 510/1, oznaczoną w ewidencji Bi- inne tereny zabudowane, właściciel skarb państwa, użytkownik wieczysty Spółka Akcyjna,
 - 5.5. z działką nr 510/2, oznaczoną w ewidencji Bi- inne tereny zabudowane, właściciel skarb państwa, użytkownik wieczysty Spółka Akcyjna,

6. Obszar oddziaływania; Dla wnioskowanej inwestycji- obszar wnioskowanej działki. Organ administracji publicznej w oparciu o art. 28 ustawy kpa oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz zakres robót określonych we wniosku ustalił, że projektowana inwestycja nie ma wpływu na interes prawny działek będących w sąsiedztwie, mieści się w zakresie istniejącego charakteru zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania budynków.

7. Ustalenie stron; organ administracji publicznej w oparciu o art. 28 ustawy kpa oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i w oparciu o orzecznictwa sądowe (wyrok z dn. 2006.09.28 NSA W-wa II OSK 726/06 LEX nr 203457) oraz zakresu robót określonym we wniosku ustalono, że projektowana inwestycja nie ma wpływu na interes prawny działek sąsiednich, mieści się w zakresie istniejącego charakteru zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania budynków w analizowanym terenie. Za strony postępowania przyjęto wnioskodawcę oraz właścicieli działek będących w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI (art. 52 ust. 2 pkt 2 a, b, c, ustawy PiZP)

1. Określenie zapotrzebowania na wodę, energię, sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej i sposobu unieszkodliwiania odpadów;

- **na wodę;** zgodnie z pismem z dnia 20.07.2015r. znak DUR/WTP-Z/745/2015 ZWKiUK Spółka z o.o. w Świebodzinie, ww nieruchomości jest podłączona do sieci wodociągowej.
- **ścieki sanitarne;** zgodnie z pismem z dnia 20.07.2015r. znak DUR/WTP-Z/745/2015 ZWKiUK Spółka z o.o. w Świebodzinie, ww nieruchomości jest podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej.
- **energia elektryczna;** zgodnie z pismem z dnia 10.08.2015r. znak ZIR/RR/WB/6981/2015 istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu handlowo-usługowego do sieci Enea Operator Sp. Z o.o. na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.
- **gaz;** zgodnie z pismem z dnia 27.07.2015r. znak: ZDK/426/VW-OP-102996/2015r. Zakład w Zgorzelcu ul. Fabryczna 1, 59-900 Zgorzelec istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu handlowo- będzie możliwe do istniejącego gazociągu dn 100 niskiego ciśnienia zlokalizowanego przy ul. Matejki w Świebodzinie. Należy wystąpić z wnioskiem o określenia warunków przyłączenia do właściciela sieci.
- **dostęp do drogi publicznej;** wnioskowana działka posiada dostęp do dwóch dróg powiatowych o nr ewid. 514 ul. Matejki i nr 522 ul. Kolejowa poprzez istniejące zjazdy.
- **wody opadowe z dachu;** wody opadowe z budynku projektowanego oraz powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji deszczowej.

2. Określenie planowego sposobu zagospodarowania terenu;

- 2.1. **Wnioskowany budynek handlowo-usługowy o powierzchni zabudowy do 1500,0 m²**
- 2.2. **Funkcja handlowo-usługowa ;**
- 2.3. **Dach;** płaski lub stromy, ilość kondygnacji do 3; wys. do okapu do 7,5m
- 2.4. **Szerokość elewacji frontowej;** do 60,0m od strony ul. Kolejowej i 25,0m od strony ul. Matejki
- 2.5. **Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;** na wnioskowanej działce

2.6. Zjazd; istniejące zjazdy;

2.7. Do wyburzenia: budynki o nr 1851t i 1851b oraz budynki gospodarcze.

3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko: nie występuje.

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PROJEKTUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI

1. Stan własności terenu: wg wypisu z rejestru gruntów: działka nr 509/19 posiada księgę wieczystą prowadzoną w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świebodzinie pod nr KW 10626. Gmina nie odpowiada za nr księgi wieczystej.

2. Stan formalno prawny dla terenu objętego wnioskiem:

2.1. Stan planistyczny: dla obszaru objętego wnioskiem Miejscowym Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świebodzin, zatwierdzony Uchwałą Nr XLV/395/94 z dnia 23 maja 1994r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 10 poz. 167 z 1994r. zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 31.12.2003r. stracił ważność z dniem 1.stycznia 2003r. Gmina Świebodzin nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego dla tego terenu. Działka wnioskowana nie była objęta zmianami planu po 1995r. W nieaktualnym planie miejscowym wnioskowane działki położone były na terenie nie przeznaczonym na cel publiczny.

2.2. Studium: Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin uchwalonego Uchwałą nr XIII/135/2011 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 28 października 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin, zmienionego w dniu 30.09.2013r. uchwałą nr XXXVI/505/2013 Rady miejskiej w Świebodzinie nie ma obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu ani wskazań pod inwestycje celu publicznego.

Teren objęty jest ochroną z tytułu ustaw:

- o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

Teren nie jest objęty ochroną z tytułu ustaw:

- o ochronie przyrody,
- o ochronie gruntów rolnych.

2.3. Decyzje: wnioskowana działka nie jest objęta decyzją Burmistrza Świebodzina o warunkach zabudowy.

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 ust. 6 Ustawy PiZP

1. Z art. § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- Obszar analizowany; w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określono obszar analizowany o promieniu około 184,5m równy trzykrotnemu frontowi wnioskowanej działki. Front działki przyjęto od strony ul. Matejki z której znajduje się jeden z wjazdów na posesję. Jego szerokość wynosi 61,5m. Jednakże po dokonaniu analizy zabudowy wokół działki wnioskowanej wystarczającym promieniem dla określenia cech zabudowy jest zasięg 100,0m. Obszar analizowany obejmuje wnioskowaną działkę o nr ewid. 509/19 i działki niezbędne do przeprowadzenia poniższej analizy. tj. nr 510/2; 509/3; 520/8; 520/7; 520/2; 520/3; 520/4; 520/1; 515/3; dostępne z tej samej drogi powiatowej ul. Matejki o nr ewid. 514 i ul. Kolejowej o nr ewid. 522.

- Funkcja;

NR DZIAŁKI	BUDYNEK	FUNKCJA	SZER. ELEWACJI	DACH, POKRYCIE, WYS. OKAPU	WSKAŹNIK ZABUDOWY %
510/2	Budynki usługowe i gospodarcze wolnostojące	Usługowo-biurowa	39,0	Dach dwuspadowy o małym kącie nachylenia kryty papą, wys. okapu 3,0 i 4,0m	18
509/3	Budynek wolnostojący jednorodzinny	mieszkalna	22,5	Dachówka karpiówka, dach dwuspadowy kąt 45°, wys. okapu 3,0m	41
520/8	Budynek w zabudowie bliźniaczej jednorodzinny	mieszkalna	9,5	Dachówka zakładkowa, dach dwuspadowy kąt 45°, wys. okapu 3,0m	23
520/7	Budynek w zabudowie bliźniaczej jednorodzinny	mieszkalna	9,5	Dachówka zakładkowa, dach dwuspadowy kąt 45°, wys. okapu 3,0m	36
520/2	Część budynku warsztat samochodowy	usługowa	5,5	Dach płaski papa	100
520/3	Budynek usługowy	usługowa	-	Dach płaski papa	100
520/4	Budynek usługowy	usługowa	-	Dach płaski papa	100
520/1	Część budynku gabinet weterynaryjny	usługowa	6,0	Dach płaski papa	100
515/3	Budynek wielorodzinny, kamienica	mieszkalna	17,5	Dachówka karpiówka, dach dwuspadowy kąt 45°, wys. okapu 6,0m	100
509/19 działka wnioskowana	Budynki usługowo-biurowo-warsztatowe do <u>wyburzenia</u>	Usługowa	56,5	Dach dwuspadowy o małym kącie nachylenia kryty papą, wys. okapu 5,0m , oraz dach szklany z okapem na wys. 7,0m	

Projektowana funkcja handlowo-usługowa nie zaburzy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Budynek handlowo-usługowy:

Pkt 1) Linia zabudowy (w oparciu o § 4 rozporządzenia); wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż granicy z publiczną drogą powiatową ul. Matejki o nr ewid. działki 514 i z publiczną drogą powiatową ul. Kolejowa o nr ewid. działki 522,

Pkt 2) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu (w oparciu o § 5 rozporządzenia); Wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki po zrealizowaniu inwestycji w postaci budynku handlowo-usługowego wyniesie 36,0%. Wartość ta mieści się we wskaźnikach dla działek w obszarze analizowanym podanych w tabeli powyżej i nie zaburzy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Pkt 3) Szerokość elewacji frontowej (w oparciu o § 6 rozporządzenia); Wartość 60,0m dla szerokości elewacji frontowej budynku projektowanego odbiega od wartości zamieszczonych w tabeli jednakże po wyburzeniu budynków istniejących na działce wnioskowanej gabaryty nowej zabudowy zastąpią wielkości budynków wyburzonych.

Pkt 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (w oparciu o § 7 rozporządzenia); Ze względów architektoniczno-urbanistycznych wysokość gzymsu winna nawiązywać do wysokości gzymsów budynków na działkach sąsiednich. Jak widać w tabeli wysokość okapów budynków wynosi od 3,0 do 6,0 m. Jedynie budynki przeznaczone do wyburzenia posiadają gzymsy na wysokości ok. 7,0 m. W obszarze analizowanym znajduje się drogowy obiekt inżynierski, wiadukt który posiada poziom jezdni na wysokości 90,15 m n.p.m. czyli 6,3m nad poziomem terenu przylegającego do działki wnioskowanej. Biorąc pod uwagę powyższe należy przyjąć wysokość gzymsu lub attyki projektowanego obiektu na około 7,0m. Wysokość taka nie zaburzy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Pkt 5) Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych) (w oparciu o § 8 rozporządzenia); budynki istniejące na działkach w obszarze analizowanym posiadają dachy płaskie kryte papą lub dachy dwuspadowe kryte dachówką karpiówką i zakładkową. Otoczenie w większości to tereny magazynowo-składowe, warsztatowe lub usługowe, dlatego projektowany budynek może posiadać cechy architektury współczesnej lub wykorzystywać bogate dziedzictwo architektury z przełomu wieków XIX i XX. Wyraz architektoniczny autor niniejszej analizy pozostawił w inwencji projektanta. Dlatego w decyzji należy zapisać możliwość zaprojektowania budynku z dachem od płaskiego do stromego. W przypadku budynku z dachem płaskim można zaprojektować budynek dwukondygnacyjny, a w przypadku dachu stromego dwuspadowego 3 kondygnacyjny (parter, piętro, poddasze). Krycie dachu uzależnione od przyjętej konwencji architektonicznej.

E. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 ust. 1 pkt 2-4 Ustawy PiZP

1. z pkt. 2; **Dostęp do drogi publicznej**; wnioskowana działka posiada dostęp do dwóch dróg powiatowych o nr ewid. działki 514 ul. Matejki i o nr ewid. działki 522 ul. Kolejowa poprzez istniejące zjazdy.
2. z pkt. 3; **Uzbrojenie terenu**; istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanej inwestycji.
3. z pkt. 4; **teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze**; nie dotyczy,

F. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 53 ust. 3 pkt 1 W ZWIĄZKU Z ART. 61 UST. 1 PKT 5 USTAWY PiZP W ZAKRESIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. **Prawo ochrony środowiska**; z art. 73 ust. 1 ustawy;
 - a) pkt 1. (obszar ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej) – teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze przemysłowym (określony nieaktualnym planem) brak określenia strefy ograniczonego użytkowania,
 - b) pkt 2. (obszary ochronne zbiorników wód podziemnych i ujęć wodnych z ustaleń w trybie ustawy Prawo wodne) - teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze stref ochronnych ujęć wodnych.
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. **o ochronie przyrody**;.....nie dotyczy.
3. Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. **Prawo wodne – Dział V. Ochrona przed powodzią oraz suszą**;.....nie dotyczy,
4. Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych**;nie dotyczy,
5. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. **o drogach publicznych**; w oparciu o art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym jak i art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z braku zajęcia stanowiska przez Starostę Świebodzińskiego w terminie 14 dni, przyjęto iż brzmienie projektu decyzji przesłanego do opinii pismem znak: BiZP.6730.1.64.3.2015.KS (zwrotne potwierdzenie odbioru 10.09.2015r.) w zakresie inwestycji przyległej do pasa drogi nie budzi zastrzeżeń,
6. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**; planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości do 1km od linii która jest granicą zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Świebodzina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 59 i 2165. Projekt decyzji uzgodniono z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Ustawa z dnia 17 maja 2003r. **o transporcie kolejowym**;.....nie dotyczy,
8. Ustawa z dnia 14 marca 1985r. **o Państwowej Inspekcji Sanitarnej**; pkt. 3.6. decyzji.
9. Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. **Prawo geologiczne i górnicze**;.....nie dotyczy.
10. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. **o ochronie przeciwpożarowej**; pkt 3.5 decyzji.

BURMISTRZ

mgr inż. Dariusz Bekisz



Sulechowska

BURMISTRZ
mgr inż. Dariusz Dekisz

Załącznik 3 do decyzji Burmistrza
Miejsca Swisbodzina o warunkach
zabudowy i zagospodarowania terenu
Nr 67.12.12015. Znak 1812.013.1642015/ks
z dnia 23.10.15

— OBSZAR ANALIZOWANY
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE
— TEREN DZIAŁKI NR 509/19
— BUDYNKI WNIOSKOWANE
DO ROZBIÓRKI
— BUDYNKI ANALIZOWANE

Mapy ewidencyjne będące w posiadaniu gminy które zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.), mogą być wykorzystane przez gminę w celach informacyjnych do celów służbowych.