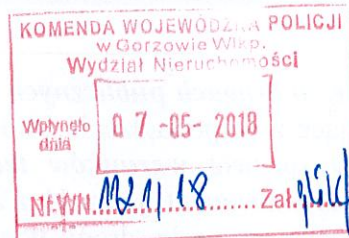


6
BURMISTRZ
MIASTA ŻARY
GA. 6733.4.2018.EK



Żary 2018-04-23

D e c y z j a NR 8/2018
o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

08 MAJ 2018
NACZELNIK
Wydziału Nieruchomości
KWP w Gorzowie Wlkp.
podinsp. Paw. Kawecki

Na podstawie art.104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) i art. 4 ust. 2 pkt 1; art. 50 ust. 1 i 4; art. 51 ust. 1, pkt 2; art. 52 ust. 1; art. 53; art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.), 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. z 2003r. nr 164 poz. 1588) oraz art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 121), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15.02.2018 uzupełnionego w dniu 10.04.2018r.

--- u s t a l a m ---

dla Inwestora: **Komendy Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp., ul. Kwiatowa 10, 66-400 Gorzów Wielkopolski,**

warunki lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu budynków Komendy Powiatowej Policji w Żarach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w tym budowa drogi dojazdowej.

Lokalizacja inwestycji: dz. nr 437/4, 436/1, 415/1, 411/2, obr.7, położone przy ul. Fabrycznej w Żarach.

I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru.

Teren zabudowy usług publicznych i infrastruktury drogowej.

II. Inwestycja obejmuje następujący zakres prac:

- budowa zespołu budynków KPP w Żarach,
- budowa budynku biurowo-administracyjnego,
- budowa budynków garażowych z myjnią,
- budowa obiektów towarzyszących – kojców dla psów z częścią socjalną i wybiegiem,
- budowa drogi wewnętrznej – dojazdowej,
- budowa miejsc postojowych dla interesantów i pracowników,
- budowa infrastruktury technicznej i towarzyszącej wraz z urządzeniami.

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

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane** (t.j. Dz.U.2017 poz. 1332), należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),

- projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: architektonicznej i budowlanej.

2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1440.); należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124.),
 - a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,
 - b) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe,
3. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 218);
 - a) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza,
 - b) **teren nie znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską,**
 - c) **przedmiot inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków**
4. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1162), teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017r. poz. 519.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz. U z 2016r., poz. 71). inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
6. należy zachować warunki wynikające z Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1121) w tym warunki odległości od urządzeń melioracji.

IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
2. ustala się warunki budowy zespołu budynków Komendy Powiatowej Policji w Żarach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w tym budowa drogi dojazdowej,
3. ustala się warunki zabudowy:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalnej – 12,0m od krawędzi jedni drogi krajowej i zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku – do 50,0m, *30m*
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna do trzech kondygnacji, *III*
 - d) wysokość krawędzi kalenicy dachu – do 12, 0 m,
 - e) geometria głównej połąci dachu – jedno lub wielospadowy o pochyleniu do 45°, *ok 15°*
4. wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki do 30%, *✓*
5. dopuszcza się budowę:
 - dojsć i dojazdów wewnętrznych,
 - obiektów towarzyszących związanych z komendy Policji w tym zagospodarowanie terenu wraz z budową kopców dla psów, budynków gospodarczo- socjalnych i garaży,
 - zagospodarowanie tereny zielenią urządzoną z elementami małej architektury i urządzeniami sportu,

- infrastruktury technicznej i towarzyszącej w tym tarasów ziemnych i obiektów architektury ogrodowej zgodnie z warunkami technicznymi.

V. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1. planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
2. planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, lub w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez regionalnego dyrektora zarządu gospodarki wodnej, a w przypadku braku tego studium w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ,
3. teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
4. zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
5. teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
6. zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.

VI. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

1. Warunki obsługi komunikacji:

a) dojścia i dojazdy:

- poprzez budowę dojść i dojazdów wewnętrznych z drogi gminnej
- ul. Fabrycznej 9, dz. nr 391/4,
- dojazd wymaga budowy zjazdu publicznego poza obszarem skrzyżowania Dk 27 ul. Fabrycznej,
- obsługę parkingową należy przewidzieć na terenie posiadanej nieruchomości,

- obsługę komunikacyjną należy projektować w oparciu o warunki techniczne oraz uzgodnienia wydane przez właściwego zarządcę drogi, w trybie odrębnej decyzji,
- na powyższe przedsięwzięcie należy opracować projekt techniczny, który podlega odrębnemu uzgodnieniu z zarządcą drogi.

b) realizacja miejsc parkingowych

- należy zapewnić na terenie własnej posesji.

2. Infrastruktura techniczna – projektowana na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci:

- a) kanalizacja deszczowa** – na warunkach przyłączenia do sieci lub na teren posiadanej nieruchomości,
- b) sieć wodociągowa** – projektowana na warunkach przyłączenia do sieci wodociągowej wydanych przez zarządcę,
- c) kanalizacja sanitarna** – projektowana na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- d) sieć elektroenergetyczna** – projektowana na warunkach przyłączenia do sieci wydanych przez zarządcę „ENEA Operator” s.a.,
- e) sposób unieszkodliwiania odpadów** – należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz ich wywóz na składowisko zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym wymagane zezwolenie,
- f) ogrzewanie** – indywidualny system z zastosowaniem z zastosowaniem energii elektrycznej, gazowej lub proekologicznych rozwiązań grzewczych z

dopuszczeniem kotła na paliwo stałe.

VII. Wymaganie dotyczące ochrony osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- b) Inwestor ponosi koszty roszczeń jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki w wyniku których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,

VIII. Uzgodnienia:

1. zarządca drogi uzgadnia w zakresie komunikacji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- warunki komunikacji określono w Dziale VI pkt1. -postanowienie GDDKiA znak O.ZG.Z-3.4351.84.2018.jh z dnia 23.04.2018r.
2. w zakresie ochrony gruntów rolnych - w zakresie ochrony gruntów rolnych-uzgodnienie uznaje się za dokonane na podstawie art. 53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. ochrony konserwatorskiej- nie dotyczy,
4. w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego- nie dotyczy,
5. w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - nie dotyczy

IX. Załączniki:

Analizę terenu oraz linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Ewa Kania

---- U z a s a d n i e ----

Postępowanie administracyjne prowadzono na podstawie wniosku złożonego przez Komendę Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp., ul. Kwiatowa 10, 66-400 Gorzów Wielkopolski.

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków Komendy Powiatowej Policji w Żarach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w tym budowa drogi dojazdowej.

Działki ozn nr 437/4, 436/1, 411/2 będące przedmiotem inwestycji stanowią tereny niezabudowane stanowiące użytki klasy RIVa, RVI. Działka ozn. nr 415/1 stanowi użytek drogi wewnętrznej (gminnej). Dojazd i obsługa komunikacyjna planowana jest poprzez budowę zjazdu z drogi gminnej ul. Fabrycznej. Zespół budynków planowany jest do budowy na dz. nr 437/4 o powierzchni 1,5677 ha. Na działkach oz. Nr 436/1, 415/1, 411/1 planowana jest budowa infrastruktury technicznej i drogowej związanej z obsługą zespołu budynków Komendy Powiatowej Policji.

Inwestycja stanowi infrastrukturę liniową i zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.

Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, objętej wnioskiem w sprawie, poprzedzone zostało dokonaniem analizy stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obszarze analizowanym wskaźnik intensywności zabudowy przyjęto szacunkowo do 30%.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Artykuł 61 ust. 1 w/w ustawy wskazuje, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenów pozbawionych planu miejscowego możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w pkt 1-5 tj. kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych (art. 61 ust. 1 pkt 1), dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2), zapewnienia wystarczającego uzbrojenia terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3), ustalenia czy teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4) oraz badania czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5).

W obszarze analizowanym wzdłuż ul. Fabrycznej znajdują się działki zabudowane budynkami o różnorodnej funkcji: mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

W wyniku analizy dokumentów dołączonych do wniosku ustalono, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w zakresie budowy i utrzymywania obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121). Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, objętej wnioskiem, poprzedzone zostało dokonaniem analizy stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzją określono warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań ochrony interesów osób trzecich. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny decyzji.

Stan prawny nieruchomości przyjęto na podstawie wykazu właścicieli i władających wg stanu będącego w zasobie geodezyjnym stanowiącym materiał państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego udostępniony do celów wewnętrznych tutejszego Urzędu.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w drodze obwieszczenia a inwestor, właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości zostali zawiadomieni na piśmie w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Zgodnie z art.63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niniejszą decyzję uzgodniono zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ prowadzący postępowanie administracyjne (odstąpił od uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego), uznał za uzgodnione postępowanie w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogi gminnej ze względu na fakt, iż Burmistrz Miasta Żary jest zarówno organem zarządzającym drogami gminnymi jak i ustalającym warunki zabudowy. Warunki obsługi komunikacyjnej uwzględniono w niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

--- P o u c z e n i e ---

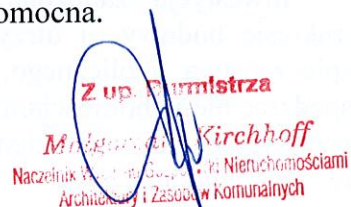
Zgodnie z przepisami art. 63 ust.4 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Miasta Żary, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie art. 127a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Otrzymują :

1. Inwestor: Komenda Wojewódzka Policji w Gorzowie Wlkp., ul. Kwiatowa 10, 66-400 Gorzów Wielkopolski
2. Gmina Żary o statusie miejskim

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Żarach
2. a/a

Wycinek mapy: *Asyl*
 woj. lubuskie
 miasto (gmina): *Żelazna*
 ul. obrót: *7 Fabryczana*
 nr ark. mapy: *65-2*

Przebiegała się zgodność z
 porządkowego zarobku gromad
 Organ prowadzący planowany
 zaskądź: *Urząd Gminy Żelazna*
 Nazwa materiału: *Plan*
 Skala: *1:500*
 Data wykonania: *2017*
 Inne uwagi: *Planowany wjazd z drogi publicznej*



LEGENDA
 załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI - granica działki
- PLANOWANY WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
- LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNEJ

ARCHITEKT
Ewa Kania
 upr. urbanistyczna, architektura

Z ul. Burmistrza
Margaryta Kirchhoff
 Naczelnik Wydziału ds. gospodarki nieruchomościami
 Architektury i Zabudów Komunalnych

Załącznik graficzny
do decyzji Burmistrza Miasta Żary o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
GA.6733.4.2018.EK

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu budynków Komendy Powiatowej Policji w Żarach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w tym budowa drogi dojazdowej.

Lokalizacja inwestycji: dz. nr 437/4, 436/1, 415/1, 411/2, obr.7, położone przy ul. Fabrycznej w Żarach.

Inwestor: Komenda Wojewódzka Policji w Gorzowie Wlkp., ul. Kwiatowa 10, 66-400 Gorzów Wielkopolski,

1. Podstawa prawna analizy:

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)
- b) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)
- c) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);

2. Opis stanu faktycznego:

Działki ozn. nr 437/4, 436/1, 411/2 będące przedmiotem inwestycji stanowią tereny niezabudowane stanowiące użytki klasy RIVa, RVI. Działka ozn. nr 415/1 stanowi użytek drogi wewnętrznej gminnej.

Dojazd i obsługa komunikacyjna planowana jest poprzez budowę zjazdu z drogi gminnej ul. Fabrycznej.

Zespół budynków planowany jest do budowy na dz. nr 437/4 o powierzchni 1, 5677 ha. Na działkach ozn. Nr 436/1, 415/1, 411/1 planowana jest budowa infrastruktury technicznej i drogowej związanej z obsługą zespołu budynków Komendy Powiatowej Policji.

3. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się w zespole zabudowy, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia,
- b) teren nie znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską,
- c) przedmiot inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków,
- d) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez regionalnego dyrektora zarządu gospodarki wodnej, oraz studium w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e) teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
- f) zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- g) zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych,
- h) na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa

lubuskiego,

- i) działka objęta inwestycją jak i obszar analizowany nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000,
- j) teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- k) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Analiza funkcji oraz infrastruktury:

1) funkcja terenu:

- usługowa;

2) forma architektoniczna:

- budowa zespołu budynków KPP w Żarach;

3) dostęp do drogi publicznej:

- poprzez projektowane zjazdy z drogi gminnej ul. Fabrycznej,

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

- obsługa parkingowa na terenie posiadanej działki;

5) parametry zabudowy określono 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. Nr 164, poz. 1588) i tak:

a) organ dokonał analizy parametrów zabudowy na podstawie danych stanowiących dowód w prowadzonym postępowaniu tj. informacji o działkach, które znajdują się w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Żarach. Przyjęto tolerancję obliczeń matematycznych 20%.

b) zgodnie z § 3. 2 ww rozporządzenia - granice obszaru analizowanego wyznaczono się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów,

- przyjęto szerokość frontu działki 119m,

- uznano, że obszar zawierający się w tym okręgu o promieniu 360m jest wystarczający do przeprowadzenia analizy parametrów zabudowy- uznano, że wnioskowany budynek, posiada charakter zabudowy usługowej i mieści się w charakterze zabudowy sąsiedniej.

c) zgodnie z § 4 ust. 1 ww rozporządzenia- obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

- przyjęto linię zabudowy nieprzekraczalnej – 12,0m od krawędzi jedni drogi krajowej i zgodnie z załącznikiem graficznym,

d) zgodnie z § 5.1. ww rozporządzenia -wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego,

- przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy projektowanej – do 30%.

e) zgodnie z § 6. 1 ww rozporządzenia -szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%,

- przyjęto do analizy szerokości budynków położonych wzdłuż ul. Fabrycznej,

- uznano, że szerokość dziełek planowanych pod zabudowę umożliwi realizację obiektu o szerokości maksymalnej tj. 50m ;

- **przyjęto szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu – do 50,0m;**

f) zgodnie z § 7. 1 ww rozporządzenia -wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 12,0m,**

g) zgodnie z § 8 ww rozporządzenia - geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

- **geometria główna konstrukcji dachu budynku – kalenica – jedno lub wielospadowy o pochyleniu do 45⁰;**

5. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy ...”, - w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszane,

- **warunek spełniony,**

b) pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że działka objęta inwestycją posiada dostęp od drogi publicznej,

- **warunek spełniony,**

c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – uznano, że działka umożliwia zaopatrzenie w media,

- **warunek spełniony,**

d) pkt 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” , ustalono, że teren położony w granicach administracyjnych Miasta Żary nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych,

- **warunek spełniony,**

e) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi,

- **warunek spełniony.**

6. Wnioski:

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, a planowane zagospodarowanie działki nie narusza przestrzennego układu terenu w obszarze analizowanym.