

ANALIZA URBANISTYCZNA

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego i warunków zagospodarowania terenu dotyczącej **remontu i przebudowy rynku miejskiego na działkach o nr ewid. gruntu 95/1, 100, 136, 141, 144, 145, 146, 151, 162, 183 obręb 2 m. Myślibórz**, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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. 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:**
miejscowość – **Myślibórz**, działki o nr ewid.: **95/1, 100, 136, 141, 144, 145, 146, 151, 162, 183 obręb 2 m. Myślibórz**.
2. **Wnioskodawca / Inwestor:**
Gmina Myślibórz, ul. Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz.
3. **Strony postępowania:**
wg wykazu w aktach sprawy.
4. **Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:**
 - inwestycja polegająca na: remoncie i przebudowie rynku miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Myśliborzu,
 - określenie zapotrzebowania na wodę: na warunkach administratora sieci,
 - określenie zapotrzebowania na energię elektryczną: na warunkach administratora sieci,
 - określenie zapotrzebowania na energię cieplną: nie dotyczy,
 - określenie zapotrzebowania na paliwa gazowe: nie dotyczy,
 - sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: na warunkach administratora sieci,
 - określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:
 - o remont i przebudowa rynku miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Myśliborzu,
 - przewidywany dojazd i dojście do działki: według stanu istniejącego,
 - inwestycja bez negatywnego wpływu na środowisko.

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

1. **Analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji:**
na analizowanym obszarze (granice terenu objętego analizą wyznaczone na załączniku graficznym) znajdują się działki zabudowane o funkcji mieszkalno-usługowej i usługowej, drogi publiczne, a wnioskowana inwestycja polegająca na remoncie i przebudowie rynku miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Myśliborzu, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 95/1, 100, 136, 141, 144, 145, 146, 151, 162, 183 obręb 2 m. Myślibórz, stanowi element rewaloryzacji rynku w miejscowości Myślibórz.

2. **Analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji gabarytów i formy architektonicznej:**
obiekty istniejące wzdłuż pierzei Rynku stanowią budynki z dachami stromymi, głównie mieszkalne wielorodzinne z parterami usługowymi, wysokość gzymsów budynków istniejących w granicach od 6 m do 8,50 m z dachami stromymi krytymi dachówkami ceramicznymi.
3. **Analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:**
istniejące budynki położone są na granicy działek.
4. **Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:**
 - 4.1. Zakres inwestycji:
 - wymiana oraz przebudowa istniejących nawierzchni,
 - przebudowa istniejących miejsc postojowych,
 - zagospodarowanie elementami małej architektury (ławki, kosze, donice, itp.),
 - budowa fontanny,
 - zagospodarowanie terenów zieleni,
 - przebudowa oświetlenia,
 - stworzenie miejsca dla obiektów małej gastronomii,
 - remont i przebudowa istniejących sieci,
 - budowa niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego.
 - 4.2. Linia zabudowy – nie ustala się.
 - 4.3. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – maksymalnie do 6 %.
 - 4.4. Dostęp terenu do drogi publicznej – według stanu istniejącego.
 - 4.5. Elementy infrastruktury technicznej dostosować do planowanego zamierzenia inwestycyjnego z wykorzystaniem istniejących przyłączy, z dopuszczeniem budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego na warunkach administratora sieci.
 - 4.6. Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami uzgodnić z właścicielami mediów.
5. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
Teren objęty inwestycją położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „B” Myślibórz, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 66 poz. 1804 z późn. zm.) w związku z tym:
 - 5.1. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 71), dla zabudowy usługowej nie objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, może być wymagana decyzja środowiskowa, jeżeli powierzchnia zabudowy przekracza 0,5 ha, przy czym, przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz powierzchnię zabudowy przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Z lokalizacji inwestycji, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i określonymi na załączniku graficznym do ww. decyzji wynika, że powierzchnia działek 136, 144, 145, 146, 95/1, 100, 136, 141, 144, 146, 151, 162, 183 obręb 2 m. Myślibórz, wynoszącej ok. 1,1853 ha, a maksymalna pow. zabudowy nie może przekraczać 6 %, co oznacza, że pow. planowanego przedsięwzięcia wyniesie mniej niż 0.50 ha.
 - 5.2. W tym przypadku występuje brak jakichkolwiek przesłanek, dowodów o znaczącym wpływie na przedmiot ochrony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „B” Myślibórz.

6. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Przedmiotowy obiekt położony będzie na terenie Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 37 decyzją z dnia 22.04.1955 r. znak: KL-V-O/16/55 oraz w granicy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.
7. **Ustalenia dot. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
nie dotyczy.

Sporządził:

mgr inż. arch. Marek Konikowski
Lubuska Okręgowa Izba Architektów
nr ewid. LU 0094

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik
decyzji YPP 6433.3.2019.AST
z dnia 05.04.2019 o ustaleniu warunków
zabudowy i zagospodarowania terenu
wydanej przez Burmistrza Myśliborza

Z up. Burmistrza

Marek Konikowski
ZASTĘPCA NACZELNIKA WYDZIAŁU