

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY  
MYŚLIBÓRZ**

Znak sprawy GKB.6733.9.2017.MM

Myślibórz, dnia 31.07.2017 r.

**DECYZJA  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego oraz art. 51, ust. 1 pkt 2, art. 52 i 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. D.U. z 2017 poz. 1078), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Myślibórz, z siedzibą: 74-300 Myślibórz, ul. Rynek Jana Pawła II 1, w sprawie inwestycji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji w miejscowości Wierzbówek **polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową niezbędnej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu (z możliwością nadbudowy)**

**ustalam**

dla Gminy Myślibórz, z siedzibą: ul. Rynek Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu inwestycji celu publicznego.

**1. Rodzaj inwestycji – budynek użyteczności publicznej**

Przedsięwzięcie polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. 404/6 obręb 0025 Wierzbica, w miejscowości Wierzbówek, gmina Myślibórz,

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

- ⇒ Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440).
- ⇒ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651),
- ⇒ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U.z 2016r. poz.1165.) ,

**2.1. Ustalenia:**

**1. Zakres inwestycji :**

- zmiana sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni wraz z jego przebudową, rozbudową i przeznaczeniem na funkcje świetlicy wiejskiej
- budowa przyłączy,

**2. Projektowane zagospodarowanie terenu winno odpowiadać następującym warunkom:**

1. linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji,
2. wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji przeznaczonej pod zabudowę – max 10 %,
3. budynek o szerokości elewacji frontowej – max. 16 m ,
4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku – max 4,50 m,

5. maksymalna wysokość budynku licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu – 7,0 m,
6. geometria dachów budynków– dachy o dowolnym kącie nachylenia, kryte materiałem dostosowanym po nachylenia połaci dachowych,
7. dopuszcza się wprowadzenie w zastosowanej formie dachu budynku mieszkalnego  
facjat,  
lukarn lub doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe,
8. powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% pow. działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji ,
9. na terenie działki zlokalizować miejsce do gromadzenia i segregowania odpadów
10. projekt winien uwzględnić wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa  
i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).

### 3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich .

Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z prawem do terenu, nie naruszając prawa własności i uprawnień osób trzecich.

### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. 404/6 obręb 0025 Wierzbnica, w miejscowości Wierzbówek, gmina Myślibórz, na terenie nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. na obszarach objętych formami ochrony przyrody . Teren inwestycji 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. U. Woj. Zach. Nr 66 poz. 1804 z późn. zm.), o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody. Powierzchnia działki nr ewid. 404/6 obręb 0025 Wierzbnica wynosząca 0,1251 ha nie przekroczy 0,5 ha. W związku z powyższym, stwierdza się, że powierzchnie zabudowy w skład, których wchodzi : powierzchnie gruntu pod obiekty, tereny utwardzone - w tym ścieżki i place oraz obiekty infrastruktury technicznej nie przekroczą 0,5 ha , co oznacza , że dla planowanej inwestycji nie jest wymagana decyzja środowiskowa. W tym przypadku występuje brak jakichkolwiek przesłanek, dowodów o znaczącym oddziaływaniu inwestycji na środowisko.
2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych , prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni i zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
3. W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt niezwłocznie należy powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w przypadku braku możliwości Burmistrza Miasta i Gminy,

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Brak zapisów.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 1) Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej: bezpośredni z powiatowej drogi nr 2121Z (dz. 396) istniejącym zjazdem,
  - 2) Elementy infrastruktury technicznej dostosować do planowanego zamierzenia inwestycyjnego na warunkach określonych przez administratorów poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących przyłączy,
  - 3) Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami uzgodnić z właścicielami mediów
7. Ustalenia dot. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Brak ustaleń

8. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

Inwestycja wymaga uzyskania warunków wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

9. Projekt budowlany wraz z planem zagospodarowania terenu, uzyskanymi przez inwestora wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami, pozwoleniami lub opiniami właściwych organów i oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Myśliborzu, celem zatwierdzenia i uzyskania pozwolenia na budowę.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500, stanowiącą załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.
2. Zgodnie z przepisem art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych; stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wyniki analizy określa załącznik nr 2.  
Zgodnie z zapisem ustawy dla inwestycji o lokalizacji celu publicznego nie obowiązuje wyznaczenie obszaru analizowanego, w związku z tym do decyzji o lokalizacji celu publicznego nie obowiązuje opracowanie załącznika graficznego z wyznaczeniem obszaru analizowanego.

### **Uzasadnienie**

Odstąpiono od uzasadnienia decyzji na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, ponieważ uwzględniła w całości żądanie strony.

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zawarte w niniejszej decyzji uzgodnione zostały z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (zgodnie z art. 53 ust. 5c ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 2) Centrum Usług Wspólnych Powiatu Myśliborskiego Dział Zarządu Dróg Powiatowych ul. /Północna 15, 74-300 Myślibórz, postanowieniem znak: ZD5132.81.2017.MsM

Realizacja planowanej inwestycji nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i zgodnie z art. 52 ust.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Decyzja o ustaleniu o ustaleniu lokalizacji celu publicznego jest zgodna z prawem i stosownie do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 , poz. 717 z dnia 27 marca 2003 r.) nie można odmówić wydania przedmiotowej decyzji.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzekłem jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie**

Burmistrz Myśliborza w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli:

- Zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 65, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie ul. Wały Chrobrego 4, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. BURMISTRZA



mgr inż. Irena Walas  
KIEROWNIK WYDZIAŁU

## ANALIZA URBANISTYCZNA

o ustalenie lokalizacji celu publicznego i warunków zagospodarowania terenu polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. **404/6 obręb 0025 Wierzbica, w miejscowości Wierzbówek**, gmina 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 (Dz. U. Nr 80, póź. 717 z późniejszymi zmianami) 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, póź. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) **lokalizacja** – miejscowość **Wierzbówek**, działka o nr ewid.: **404/6 obręb 0025 Wierzbica**,
- 2) **wnioskodawca** – **Gmina Myślibórz**, z siedzibą: **74-300 Myślibórz, ul. Rynek Jana Pawła II 1**,

#### 3) **strony postępowania:**

2. Wg wykazu w aktach sprawy

#### 5) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:**

- inwestycja polegająca na: zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, **w miejscowości Wierzbówek**,
- określenie zapotrzebowania na wodę: z istn. przyłącza,
- określenie zapotrzebowania na energię elektryczną: z istn. przyłącza
- określenie zapotrzebowania na energię ciepłą: własne,
- określenie zapotrzebowania na paliwa gazowe: nie dotyczy,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: z istn. przyłącza,
- określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:
  - zmiana sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu,
  - przewidywany dojazd i dojście do działki : według stanu istniejącego,
  - określenie charakterystycznych parametrów kubaturowych inwestycji: wg wniosku dotyczy,
  - 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 mieszkalnej jednorodzinnej i drogi publiczne, a **wnioskowana inwestycja polegająca na** zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu stanowi realizację celu publicznego dla potrzeb mieszkańców wsi Wierzbówek,

2) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji gabarytów i formy architektonicznej: nie dotyczy,

3) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy : nie dotyczy,

4) Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

- Dostęp terenu do drogi publicznej: według stanu istniejącego
- Elementy infrastruktury technicznej dostosować do planowanego zamierzenia inwestycyjnego na warunkach określonych przez administratorów poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących przyłączy,
- Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami uzgodnić z właścicielami mediów

5) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1. Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku byłej hydroforni na funkcje świetlicy wiejskiej wraz z jej przebudową, rozbudową oraz budową towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. **404/6 obręb 0025 Wierzbica, w miejscowości Wierzbówek**, gmina Myślibórz, na terenie nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Teren inwestycji 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. U. Woj. Zach. Nr 66 poz. 1804 z późn. zm.), o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody. Powierzchnia działki nr ewid. **404/6 obręb 0025 Wierzbica** wynosząca 0,1251 ha nie przekroczy 0,5 ha. W związku z powyższym, stwierdza się, że powierzchnie zabudowy w skład, których wchodzi: powierzchnie gruntu pod obiekty, tereny utwardzone - w tym ścieżki i place oraz obiekty infrastruktury technicznej nie przekroczy 0,5 ha, co oznacza, że dla planowanej inwestycji nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

W tym przypadku występuje brak jakichkolwiek przesłanek, dowodów o znaczącym oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni i zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
3. W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt niezwłocznie należy powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w przypadku braku możliwości Burmistrza Miasta i Gminy,

6) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Brak zapisów

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

2017-05-24

**Burmistrz Miasta i Gminy  
Myślibórz**

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik do  
decyzji 616B.6933.9.2019.MH  
z dnia 31.03.19 o ustaleniu warunków  
zabudowy i zagospodarowania terenu wydane  
przez Burmistrza Miasta i Gminy Myślibórz

Z up. BURMISTRZA

**mgr inż. Irena Wala**  
KIEROWNIK WYDZIAŁU