



BURMISTRZ MYŚLIBORZA
ul. Rynek im. Jana Pawła II 1
74-300 Myślibórz, tel. 95 747 20 61

Burmistrz Myśliborza
Znak sprawy: PP.6733.24.2022.MB

Myślibórz, dnia 21.11.2022 r.

DECYZJA nr 17/2022
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) w związku z art. 50 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 sierpnia 2022 r. (zmienionego w dniu 19.10.2022 r.) **Pana Przemysława Klityńskiego**, reprezentującego Gminę Myślibórz z siedzibą ul. Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz

USTALAM
na rzecz

Gminy Myślibórz
ul. Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:
przebudowie i rozbudowie budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania jego części na żłobek w tym z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewid. 391/3 i 391/4 położonych w obrębie 0001, miasta Myślibórz.

I. Rodzaj i zakres inwestycji:

- 1) na podstawie Rozporządzenia 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. z 2003 r., nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi oświaty i opieki nad dziećmi,
- 2) zakres inwestycji obejmuje: przebudowę i rozbudowę budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania jego części na żłobek w tym z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Rozbudowa dotyczy tarasu.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych, w tym:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) z 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. z 2003 r., nr 164, poz. 1588):
 - a) lokalizacja inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działek objętych decyzją 0,21 (dotyczy tarasu),

- c) linia zabudowy, szerokość i wysokość elewacji frontowej, geometria dachu budynku – elementy, które nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia.

2. ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.): projekt budowlany wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i polskimi normami budowlanymi.
- 2) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326): teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3) z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 poz. 916 ze zm.):
 - a) teren inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu B Myślibórz i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
 - b) 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 2021 poz. 247 ze zm.) organ rozważył, że planowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,
 - c) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, a tym samym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
 - e) 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.
- 4) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840):
 - a) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Myśliborza oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 poz. 1376) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.):
 - a) dojazd do terenu inwestycji – istniejący
- 2) Warunki infrastruktury:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – wg stanu istniejącego,
 - b) zaopatrzenie w wodę – wg stanu istniejącego,
 - c) odprowadzenie ścieków – wg stanu istniejącego,
 - d) zaopatrzenie w gaz – wg stanu istniejącego,
 - e) zaopatrzenie w ciepło – wg stanu istniejącego,
 - f) miejsca postojowe – bez zmian,
 - g) odprowadzenie wód opadowych – wg stanu istniejącego,
 - h) gromadzenie i utylizacja odpadów – wg systemu obowiązującego w gm. Myślibórz,

- i) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) z ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
 - a) projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich;
 - b) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
 - c) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności
- 2) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).
- 3) z Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679):
 - a) zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w ww. rozporządzeniu;
 - b) pełnobrańowy projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektów uzgodnić wg obowiązujących przepisów odrębnych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji – zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) zwanej dalej upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy (art. 59 ust. 1 upzp).

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, który zawierał niezbędne elementy, określone w art. 52 ust. 1 i 2 upzp
- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust. 3 upzp.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 w zw. z art. 5 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje.

Decyzja została uzgodniona w zakresie:

art. 53 ust. 4 pkt 8

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie- uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

art. 53 ust. 4 pkt 9

- zarządcą drogi gminnej – uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

oraz nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

W związku z tym, że celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna, organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach 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. z 2003 r., nr 164 poz. 1588 zwanego dalej rozporządzeniem).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 upzp jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W trakcie przeprowadzonego postępowania organ stwierdził, że spełnione zostały łącznie wymienione w art. 61 ust 1 upzp warunki:

- 1) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt organ na podstawie złożonego przez wnioskodawcę zakresu inwestycji, ustalił, że na podstawie zabudowy sąsiedniej można ustalić warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji, określając wymagania dotyczące nowej zabudowy zgodnie z rozporządzeniem,
- 2) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2 – organ ustalił, że teren posiada istniejący dostęp do drogi publicznej
- 3) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 – organ na podstawie złożonego przez wnioskodawcę zapotrzebowania na poszczególne media, ustalił, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 organ ustalił, iż teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
- 5) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 5 organ ustalił, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 6 organ ustalił zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W myśl § 3 rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany, na którym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 153 m od granic terenu objętego wnioskiem. Wyznaczona wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca do określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości.

Rozporządzenie określa sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) obowiązującej linii zabudowy,
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 3) szerokości elewacji frontowej,
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
- 5) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokości w kalenicy i układu połaci dachowych).

Dokonując ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy dotyczących ww. wymagań, organ mając na względzie konieczność zagwarantowania ładu przestrzennego pojmowanego jako: takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania, ustalił ww. wymagania.

Ustalone w decyzji cechy nowej zabudowy odpowiadają charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności zabudowy terenu) i architektonicznej (gabarytów obiektów budowlanych) najbliższej istniejącej zabudowy.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z odrębnymi przepisami prawa.

P o u c z e n i e

- 1. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.
- 2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 upzp).
- 3. Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
- 4. 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.
- 5. Burmistrz w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.



z up. Burmistrza
J. Kamecka
Dominika Kamecka
KIEROWNICZKA GMINY

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny nr 1
- mapa w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna – (część tekstowa i graficzna) skala 1:1000

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a.

Decyzja została uzgodniona w zakresie:

art. 53 ust. 4 pkt 8

art. 53 ust. 4 pkt 9

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Decyzja stała się ostateczna
z dniem ...21.11.2022 r.
ponieważ strony w ustawowym
terminie nie wniosły odwołania

z up. Burmistrza
J. Kamecka
Dominika Kamecka
KIEROWNICZKA GMINY

NR 1122 Z DNIA 24.11.2015

7 ul. Burakowa
J. Kosiński
ul. Słoneczna
K. NIKRETA

ORIENTACJONALNA
LOKALIZACJA
ROZBUDOWY
(TARASU)



BLANQUET

1081, 1082 arch. kraj. 128
Maria Pielkova - Kondelova

tel.: 73-216 44 77 / 73-216 44 78
e-mail: biuro.urbanistyczne@wp.pl
tel.: 693 079 077

z dnia 21.11.2022 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1–6 U.P.Z.P.

Nawiązując do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego terenu dla inwestycji na działkach o nr ewid. 391/3 i 391/4 położonych w obrębie 1, miasto Myślibórz, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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** – działki o nr 391/3 i 391/4 położone w obrębie 0001, miasto Myślibórz
- 2) **wnioskodawca** – Gmina Myślibórz, Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz,
- 3) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** przebudowa i rozbudowa budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania jego części na żłobek w tym z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu,
- 4) **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego do analizy.

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

- 1) **analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):**
 - a) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji:**
 - zgodnie z wnioskiem, na podstawie Rozporządzenia 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi oświaty,
 - obszar analizowany wyznaczono w oparciu o § 3 rozporządzenia 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) szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 51 m – obszar analizowany zakresłono w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki tj. w odległości 153 m od granic terenu objętego wnioskiem,
 - tak wyznaczona wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca do określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości,
 - wokół terenu objętego wnioskiem znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, wraz z terenami rekreacyjnymi (place zabaw) oraz tereny dróg publicznych,
 - teren objęty wnioskiem – zabudowany budynkiem usługowym – biblioteka,

- planowana inwestycja stanowi kontynuację i uzupełnienie występującej w obszarze analizowanym funkcji usług oświaty i opieki nad dziećmi.

b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- zgodnie z §4 rozporządzenia 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, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
- inwestycja nie wpłynie na linię zabudowy w związku z czym odstępuje się od jej wyznaczenia,
- inwestycję należy lokalizować w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji – zgodnie z lokalizacją na załączniku graficznym do decyzji.

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 rozporządzenia 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, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym wynosi od 0,08 (dz. 315/2), do 0,9 (dz. 368),
- istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do działek objętych decyzją wynosi 0,18,
- projektowany wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do działek objętych decyzją wynosi 0,21 (wzrost o ok. 100 m kw),
- średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 0,49,
- ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działek zgodnie z wnioskiem – 0,21,
- powyższe wielkości dotyczą rozbudowy budynku o taras,
- tak ustalona wielkość jest zgodna z wynikami analizy, więc tym samym stanowi kontynuację cech zabudowy istniejącej.

d) analiza szerokości elewacji frontowej: nie dotyczy.

e) analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy.

f) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,

2) analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

- a) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – wg stanu istniejącego,
- b) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

- c) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- d) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

3) analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- b) miejsca postojowe – bez zmian,
- c) zaopatrzenie w wodę – wg stanu istniejącego,
- d) zaopatrzenie w gaz – wg stanu istniejącego,
- e) odprowadzenie ścieków – wg stanu istniejącego,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – wg stanu istniejącego,
- g) odprowadzenie wód opadowych – wg stanu istniejącego,
- h) gromadzenie i utylizacja odpadów - wg systemu obowiązującego w gminie Myślibórz,
- i) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

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

- a) teren inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu B Myślibórz i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
- b) 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 2021 poz. 247 ze zm.) organ rozważył, że planowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,
- c) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, a tym samym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
- e) 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.

5) warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) osoby prowadzące roboty budowlane w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Myśliborza oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

6) warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii

- elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
- c) inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
 - d) inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

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

Na terenie objętym inwestycją:

- 1) złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
- 2) udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie występują,
- 3) tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- 5) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- 6) obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

III. WNIOSKI

Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik
decyzji.....*112/2022*.....
z dnia *21.11.2022*..... o ustalenie
lokalizacji inwestycji celu publicznego
wydanej przez Burmistrza Myśliborza

z up. Burmistrza
J. Klamecka
Doradca Klamecka
KIEROWNIK REFERATU



Woj. zachodniopomorskie
Powiat. myślibużski
Gmina Mysłubice
Miejscowość Mysłubice
Dział nr 128/1
Data wydania: 19.05.2022

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO DECYZJI

ANALIZA URBANISTYCZNA

LEGENDA:

GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- U - tereny usług
- PLU - teren przemysłowy i usługowy
- ZC - teren zielony

PLANOWANIE PRZESTRZENNE
mgr inż. Andrzej Kozłowski

ul. Srebrna 3a
05-120 Mysłubice
tel. 693 074 077

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik
do decyzji Nr 17/2022
z dnia 20.11.2022 o ustalenie
realizacji inwestycji celu publicznego
wydanej przez Burmistrza Mysłubice

z up. Burmistrza
Januszko

URZĘD MIASTA