



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

Znak sprawy: PP.6733.23.2022.MB

Myślibórz, dnia 10.11.2022 r.

DECYZJA nr 16/2022
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 16 sierpnia 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

Rozbudowę o salę sportową istniejącego budynku Szkoły Podstawowej w Golenicach wraz z jej przebudową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki o nr ewid. 163/2, obręb Golenice, gmina Myślibórz.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:

- 1.1. 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. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa usług oświaty.
- 1.2. Zakres inwestycji obejmuje: budowę budynku sali sportowej wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu.

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

2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- a) dla lokalizacji budynku wyznacza się obowiązującą linię zabudowy równoległą do frontu działki w odległości 19,5 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 205 – wg załącznika graficznego,
- b) wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania budynku,
- c) ściany główne budynku należy sytuować równoległe lub prostopadłe w stosunku do ścian budynku istniejącej szkoły znajdującego się na północnej stronie działki,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy istniejący i projektowany w stosunku do powierzchni działek - do 0,2,
- e) należy zachować teren o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 35 %

- powierzchni działki,
- f) szerokość elewacji frontowej - do 24,5 m,
- g) wysokość elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu do dolnej krawędzi dachu lub attyki – do 10 m,
- h) geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci do 12 stopni, lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 20 stopni,
- i) wysokość budynku do 12 m.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) teren inwestycji zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu B Myślibórz i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
- b) obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
- c) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- b) Inwestycja jest zlokalizowana na innym terenie zabudowanym, oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bi i nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

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

- a) przedmiotowy obszar położony jest w dwóch strefach WIII ochrony stanowisk archeologicznych - w obszarze tym wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia ze Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych,
- b) z uwagi na zasady ochrony konserwatorskiej obiektów, zespołów architektonicznych i obszarów o wartościach kulturowych, koniecznym jest aby wprowadzone w nich nowe elementy zagospodarowania przestrzennego nie powodowały dysharmonii w historycznej strukturze przestrzenno-architektonicznej, a tym samym nie przyczyniały się do pogorszenia zachowanych wartości kulturowych,
- c) osoby prowadzące roboty budowlane w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Myśliborza i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń,
- d) projekt budowlany wymaga pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.5. Ustalenia dotyczące ochrony wód:

- a) prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny.
- b) zgodnie z art. 29 oraz art. 65 ust. 1 w nawiązaniu do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. — Prawo wodne zabrania się między innymi:
 - zmiany stanu wody na gruncie - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.
- c) w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych w zakresie odprowadzenia wód opadowych inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodno prawnego.

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

- a) dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej na działce o nr ewid.: 205, obręb Golenice,
- b) w granicach działki należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość budynku, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 10 miejsc postojowych, w tym odpowiednia ilość dla osób niepełnosprawnych,
- c) zaopatrzenie w zakresie zasilania w energię elektryczną, wodę, dostosowane do przewidywanego zakresu i wielkości zapotrzebowania, realizować zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządców sieci lub urządzeń,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z indywidualnych źródeł energii odnawialnej nie mieszczącej się w katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
- e) odprowadzenie ścieków – wg stanu istniejącego,
- f) zaopatrzenie w ciepło – wg stanu istniejącego lub zaopatrzenie własne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii,
- g) odprowadzenie wód opadowych – na grunt w granicach własnej działki,
- h) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- i) unieszkodliwianie odpadów – odbierane do utylizacji przez uprawnioną firmę,
- j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 3.1. Zabudowa i zagospodarowanie działki/terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.
- 3.2. W projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań.
- 3.3. Realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
- 3.4. Należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.
- 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 u.p.z.p., na mapach w skali 1:1000 stanowiących integralną część niniejszej decyzji.
- 5. Zgodnie z ustawą 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.

6. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 6.1. Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).
- 6.2. Inwestycję wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.),
- 6.3. W myśl przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233), w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych związanych z odprowadzeniem wód opadowych, przedmiotowa inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

UZASADNIENIE

Art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy, przy czym:

- a) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla (...) publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych jest celem publicznym, dlatego warunki określono w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Żądanie strony o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji sprawdzono pod względem spełnienia elementów merytorycznej treści wymienionych w art. 52 ust. 2 upzp stanowiącym, że wniosek taki powinien zawierać:

- a) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000,
- b) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
 - określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów

projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

- określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie, o czym traktuje art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Orzecznictwo sądowo-administracyjne wskazuje, że w sprawie której przedmiotem jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego przymiot strony przysługuje osobom uprawnionym w stosunku do nieruchomości, na której ma być lokalizowana inwestycja oraz na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji, przy czym wpływ ten należy rozumieć szeroko, jako oddziaływanie, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru oddziaływania wyznacza oddziaływanie faktyczne, w szczególności przewidywana emisja zanieczyszczeń, nadmierny hałas, czy nawet utrudnianie nasłonecznienia. W pojęciu oddziaływanie mieści się zatem rzeczywisty wpływ, zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, niekoniecznie graniczących z obszarem wyznaczonym pod inwestycję, jak i na wartości prawnie chronione, jak np. środowisko, zabytki czy funkcjonowanie obiektów użyteczności publicznej.

W oparciu o wniosek, który zawierał niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, sporządzono analizę warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, (załącznik nr 2 do niniejszej decyzji).

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

Decyzja została uzgodniona w zakresie:

- 1) **art. 53 ust. 4 pkt 11a** - z RZGW Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Szczecinie – uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **art. 53 ust. 4 pkt 9** – zarządcą drogi gminnej – uzgodnienie z dnia 04.10.2022 r., znak: GKOŚ.7230.WZ.45.2022.AD,
- 3) **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,
- 4) **art. 53 ust. 4 pkt 2** – Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie– 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.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wyżej cyt. ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do

wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.

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 u.p.z.p.).

Opieczetowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

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.

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 jej daty doręczenia.



z up. Burmistrza
D. Klamecka
Dominika Klamecka
KIEROWNIK REFERATU

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Gmina Myślibórz, ul. Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz.
2. Grażyna Michalak, Golenice 1A, 74-300 Myślibórz.
3. Jan Michalak, Golenice 1A, 74-300 Myślibórz.
4. Marek Sas, Golenice 70, 74-300 Myślibórz.
5. Emilia Gryglewska, Dłusko Gryfińskie 44, 74-110 Banie.
6. Marek Gryglewski, Dłusko Gryfińskie 44, 74-110 Banie.
7. Mirella Dymek, Golenice 34, 74-300 Myślibórz.
8. Gmina Myślibórz – GN
9. Gmina Myślibórz – GKOS
10. A/a.

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 – 6 u.p.z.p.

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na części działki o nr ewid. 163/2 w obrębie Golenice, gmina Myślibórz dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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. z 2003 r. 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** – część działki o nr ewid. 163/2 w obrębie Golenice, gmina Myślibórz,
- 2) **wnioskodawca** – Gmina Myślibórz z siedz. Rynek Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz.
- 3) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku**: budowa sali sportowej o wymiarach podobnych do boiska sportowego 12x24,5 m.
- 4) **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego.

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

- 1) **Analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 odległości trzykrotności frontu działki tj. 192 m od granic działki inwestycji,
- szerokość frontu działki wynosi 64 m,
- wyznaczona wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca do określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości,
- na analizowanym obszarze znajdują się tereny rolne, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oświaty, tereny dróg publicznych i wewnętrznych,
- planowana inwestycja stanowi kontynuację występującej w obszarze analizowanym funkcji usług oświaty.

b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- zgodnie z §4 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, 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,

- wzdłuż drogi na dz. o nr ewid. 205 jest wykształcona linia zabudowy w związku z czym należy wyznaczyć linię zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów w zakresie odległości zabudowy od dróg publicznych,
- w związku z powyższym wyznacza się obowiązującą linię zabudowy po elewacji budynków na ww działce w odległości 19,5 m od granicy z działką o nr ewid. 205, wg załącznika graficznego,
- z uwagi na wnioskowaną lokalizację inwestycji ustala się że wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania budynku,
- ściany główne budynków należy sytuować równolegle lub prostopadle w stosunku do ścian istniejącego budynku szkoły znajdującego się w północnej stronie działki,
- dodatkowo w celu utrzymania właściwej lokalizacji budynków i analogicznie do cech usytuowania części sąsiednich budynków wprowadza się zapis, że: linia zabudowy nie dotyczy okapów i gzymsów.

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 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, 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 około 0,09 (działka 163/1, 163/2),
- średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi około 0,09,
- istniejący wskaźnik wynosi 0,09,
- wnioskowany wskaźnik istniejący i projektowany wynosi 0,2 (wzrost o 1999 m kw),
- zabudowania szkolne są odsunięte od miejscowości Golenice, ale stanowią część miejscowości, wskaźnik powierzchni zabudowy w miejscowości jest bardzo zróżnicowany i wynosi nawet 1 (dz. 589)
- uwzględniając wnioskowaną wielkość wskaźnika jako mieszczącą się w parametrach istn. działek zabudowanych, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki – 0,20,
- tak ustalona wielkość jest zgodna z wynikami analizy, więc tym samym stanowi kontynuację cech zabudowy istniejącej.

d) analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z §6 ust. 1 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, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,
- szerokość elewacji frontowych budynków wynosi: od 9 m (budynek na działce 163/1) do 40 m (budynek na działce 163/2),
- średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi około 24,5 m,
- wnioskowana szerokość to 24 m,
- z uwagi na charakter Inwestycji odstępuje się od ustalenia dolnej wartości szerokości oraz ustala się szerokość elewacji frontowej do 24,5 m,
- tak wyznaczona wielkość jest zgodna z wnioskiem oraz zbliżona do parametrów istniejącej zabudowy, więc tym samym stanowi kontynuację cech zabudowy istniejącej.

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

- zgodnie z §7 ust. 1 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, 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,
- zgodnie z § 7 ust. 3 rozporządzenia jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym,
- z uwagi na charakter Inwestycji odniesieniem badanego parametru jest istniejący budynek szkoły, oraz charakterystyka i niezbędne wymiary sal sportowych, których wysokość wynosi około 10 m,
- w związku z charakterem inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mierzoną od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu do 10 m,
- tak wyznaczona wielkość jest zgodna z wnioskiem oraz zbliżona do parametrów istniejącej zabudowy, więc tym samym stanowią kontynuację cech zabudowy istniejącej.

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

- zgodnie z § 8. 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, geometrię dachu (kąt 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,
- w formach dachów budynków w obszarze analizowanym występują dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12 stopni, o wysokości do 7 m;
- z uwagi na charakter Inwestycji odniesieniem badanego parametru jest istniejący budynek szkoły, oraz charakterystyka i niezbędne wymiary sal sportowych, których wysokość wynosi około 10 m,
- ustala się następującą geometrię dachu budynku – dach płaski o nachyleniu połaci do 12 stopni, lub dwuspadowy o równym kącie pochylenia połaci do 20 stopni,
- wysokość budynku do 10 m,
- z uwagi na charakter Inwestycji odniesieniem badanego parametru jest istniejący budynek szkoły, oraz charakterystyka i niezbędne wymiary sal sportowych, których wysokość wynosi około 10 m,
- tak wyznaczona wielkość jest zgodna z wnioskiem oraz zbliżona do parametrów istniejącej zabudowy, więc tym samym stanowią kontynuację cech zabudowy istniejącej.

2) 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) zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, należy przyjąć iż w obrębie działki należy zapewnić min 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym odpowiednia ilość dla osób niepełnosprawnych,
- c) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza,
- d) odprowadzenie ścieków – wg stanu istniejącego,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza,
- f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na grunt w obrębie własnego terenu,
- g) gromadzenie i utylizacja odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Myślibórz,
- h) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3) Analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust.1 pkt 2, 3, 4, 5 i 6 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 – istniejącym zjazdem z publicznej drogi gminnej na działce o nr ewid. 205, obręb Golenice,
 - b) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - c) teren działki objętej planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - d) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.
- 4) Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) teren inwestycji zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu B Myślibórz i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
 - b) obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
 - c) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.
- 5) Warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) przedmiotowy obszar położony jest w dwóch strefach VIII ochrony stanowisk archeologicznych - w obszarze tym wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia ze Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych,
 - b) z uwagi na zasady ochrony konserwatorskiej obiektów, zespołów architektonicznych i obszarów o wartościach kulturowych, koniecznym jest aby wprowadzone w nich nowe elementy zagospodarowania przestrzennego nie powodowały dysharmonii w historycznej strukturze przestrzenno-architektonicznej, a tym samym nie przyczyniały się do pogorszenia zachowanych wartości kulturowych,
 - c) osoby prowadzące roboty budowlane w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Myśliborza i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń,
 - d) projekt budowlany wymaga pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 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 ciepłej 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:
- złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
 - udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych —nie występują

- tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

III. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Burmistrz Myśliborza

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik
decyzji.....
z dnia 10.11.2022 r. o ustalenie
lokalizacji inwestycji celu publicznego
wydanej przez Burmistrza Myśliborza

z up. Burmistrza
D. Klamecka
Dominika Klamecka
KIEROWNIK REFERATU

zup. 21.08.2023
Prac. 21.08.2023
Inżynier w Wydziale Geodezji, Kartografii
i Geodezji i Kartografii

nr.....16.....|2022
z dnia.....10.....11.....2022.....r.

LEGENDA:

RM - zabudowa zagrodowa
 UO - usługi oświaty
 KD - droga publiczna
 KDW - droga wewnętrzna
 R - teren rolny
 MN - zabudowa mieszkaniowa

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik

decyzji..... Nr 16 2022

z dnia 10.11.2022 r. o ustalenie

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego

inwestycji, celu publicznego
wydanej przez Burmistrza Międzybórz

7 up. Burmistrza

7 up. Burmistrza

Dominika Klamecka

~~DOMINUS ET HIC~~
~~KIEROWNIK REFERATU~~

