



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

Myślibórz, 24.05.2024 r.

Znak sprawy: PP.6733.8.2024.KK

DECYZJA nr ^M...../2024
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50, 51, 52, 53, 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku **Pana Przemysława Klityńskiego – Zastępcy Burmistrza Myśliborza** z siedz. ul. Rynek Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz, z dnia 7 marca 2024 roku,

USTALAM
na rzecz
GMINY MYŚLIBÓRZ

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na:
budowie zadaszenia boiska sportowego na działce o nr ewid. 42/3 obręb 2 Myślibórz, gmina 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 sportu i rekreacji,
- 2) zakres inwestycji obejmuje: budowę zadaszenia boiska sportowego w kompleksie publicznej szkoły wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

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

A. 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) inwestycję należy lokalizować zgodnie z lokalizacją, w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – powierzchnia zabudowy. max 2800 m kw,

- c) szerokość elewacji frontowej max. 70 m,
- d) wysokość elewacji frontowej, oraz wysokość do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych do 12 m,
- e) geometria dachu – dach dowolny.

B. 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 2022 r. poz. 1225): 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 2024 r. poz. 82): 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 2023 poz. 1336 ze zm.):
 - a) teren znajduje się w Obszarze chronionego krajobrazu B Myślibórz i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
 - b) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) 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,
 - d) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.
4. z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.):
 - 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, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
5. z Ustawy z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.):
 - 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) w przypadku urządzenia urządzeń melioracyjnych, przy wykonywaniu prac ziemnych, inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń,
 - c) w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych związanych z odprowadzeniem wód opadowych i ścieków, przedmiotowa inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

C. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 poz. 645 ze zm.) 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 19, poz. 1643 ze zm.):
- b) teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej – bezpośrednio do publicznej drogi gminnej na dz. nr 116,
- c) ewentualne zezwolenie na lokalizację nowego zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed zatwierdzeniem projektu budowlanego.
- d) Warunki infrastruktury:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących przyłączy,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w gaz – nie przewiduje się,
 - zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródło ciepła,
 - miejsca postojowe - bez zmian,
 - odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej,
 - gromadzenie i utylizacja odpadów – wg systemu obowiązującego w gm. Myślibórz,
 - w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

D. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. z Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
3. z Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.):
 - a) zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w ww. rozporządzeniu;
 - b) pełnobrażowy projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektów uzgodnić wg obowiązujących przepisów odrębnych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji – zostały wyznaczone na mapie elektronicznej 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 2023 r. poz. 977 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, wykonane 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 2a

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Myśliborzu – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgoda milczenia),

art. 53 ust. 4 pkt 8

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgoda milczenia),

art. 53 ust. 4 pkt 9

Zarządcą drogi gminnej – uzgodnienie wewnętrzne

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

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w **art. 165 federacja** ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych jest celem publicznym, dlatego warunki określono w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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:

- a) 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;
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) 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;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- f) 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 2024 r. poz. 555), 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 dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio do publicznej drogi gminnej na dz. nr 116,
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, że zamierzenie budowlane nie znajdzie się:
 1. w obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
 2. w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
 3. w 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 50 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 2023 r. poz. 977 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

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 upzp).

Opieczętowny 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 daty doręczenia.

Z A Ł A C Z N I K I:

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

Otrzymują:

1. Gmina Myślibórz
Wydział Inwestycji
2. a/a.



z up. Burmistrza
Dominika Klamecka
KIEROWNIK REFERATU

**Decyzja stała się ostateczna
z dniem 10.06.2024r.
ponieważ strony w ustawowym
terminie nie wniosły odwołania**

INSPEKTOR

Marta Trzeciak

Załącznik nr 2 do decyzji
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
nr .../2024

z dnia 24.05.2024 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 – 6 u.p.z.p.**

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego terenu dla inwestycji na działce o nr ewid. 42/3 obręb 2 Myślibórz, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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** – dz. o nr ewid. 42/3 obręb 2 Myślibórz, gmina Myślibórz,
- 2) **wnioskodawca** – Gmina Myślibórz ul. Rynek Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz,
- 3) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku**: budowa zadaszania o stałej konstrukcji istniejącego boiska wielofunkcyjnego przy Zespole Szkół w Myśliborzu,
- 4) **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego do decyzji.

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

- 5) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie funkcji terenu:**
 - a) zgodnie z wnioskiem, na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r 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 rekreacji, sportu,
 - b) 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 150 m – z uwagi na charakter inwestycji obszar analizowany określono w odległości minimalnej tj. 50 m od granic terenu objętego wnioskiem,
 - c) tak wyznaczona wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca do określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości,
 - d) wokół terenu objętego wnioskiem znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług: sportu, oświaty, tereny zieleni działkowej, oraz dróg publicznych,
 - e) teren objęty wnioskiem – Bz, Bi,
 - f) planowana inwestycja stanowi uzupełnienie zabudowy usługowej, a konkretnie usług oświaty poprzez rozwój infrastruktury sportowej służącej uczniom.

- 6) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie linii zabudowy:** nie dotyczy, inwestycje należy lokalizować zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,
- 7) **analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:** powierzchnia zabudowy zgodnie z wnioskiem max 2800 m kw
- 8) **analiza szerokości elewacji frontowej:** zgodnie z wnioskiem do 70 m,
- 9) **analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** wysokość zgodnie z wnioskiem do 12 m,
- 10) **analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:** wysokość zgodnie z wnioskiem do 12 m, kąt pochylenia i dach dowolny,
- 11) **analiza dostępu do drogi publicznej:** dostęp do drogi wg stanu istniejącego,
- 12) **warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - teren znajduje się w Obszarze chronionego krajobrazu B Myślibórz i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
 - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 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,
 - przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.
- 13) **analiza w zakresie spełnienia przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2023r. poz. 82):** teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- 14) **warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 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, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
- 15) **analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust.1 pkt 2, 3, 4, 5, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):**
 - a) dostęp do drogi publicznej – do publicznej drogi gminnej na dz. nr 116,
 - b) ewentualne zezwolenie na lokalizację nowego zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed zatwierdzeniem projektu budowlanego.
 - c) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - d) 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,

e) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,

f) organ ustalił, że zamierzenie budowlane nie znajdzie się:

- w obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
- w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
- w strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

16) warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

17) 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 24.05.2024 r. o ustalenie
lokalizacji inwestycji celu publicznego
wydanej przez Burmistrza Myśliborza

z up. Burmistrza
D. Klamecka
Dominika Klamecka
KIEROWNIK REFERATU

