

Krosno Odrzańskie dnia 22 stycznia 2015 r.

nasz znak: IR. III.6733.18.2014

## DECYZJA NR 18

### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego



Stosownie do przepisów art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1 i 4, art. 51 ust.1 pkt 2 art. 52 ust. 1 art. 53 ust.1, 3 i 4 pkt 9, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim z siedzibą ul. Piastów 10 B, 66-600 Krosno Odrzańskie z dnia 5 grudnia 2014 r. (wpływ 8 grudnia 2014 r.) w sprawie ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego w Krośnie Odrzańskim na podstawie przepisów odrębnych:

- ✓ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
- ✓ rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
- ✓ ustawy o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.)
- 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. z 1999 r., nr 43, poz. 430 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz.1446),
- ✓ ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)
- ustawy Prawo energetyczne z 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.)
- rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (Dz. U. z 2010 r. Nr 133 poz. 891 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 62 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t. j. z 2012 r. Dz. U. poz. 145 z późn. zm.)
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.)
- 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. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588 i 1589)
- 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. 1587)
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 poz. 1205 z późn. zm.)

### u s t a l a m

**dla Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim z siedzibą ul. Piastów 10 B,  
66-600 Krosno Odrzańskie**

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na:

- ❖ **Zmianie sposobu użytkowania budynku powojkowego na funkcję użyteczności publicznej (szkoły specjalnej) przewidzianej do realizacji na działce geodezyjnie oznaczonej numerem 372/62 przy ul. Piastów w miejscowości Krosno Odrzańskie, woj. lubuskie**

## **I. Rodzaj inwestycji:**

- 1.1 Zmiana sposobu użytkowania budynku powojkowego na funkcję usługową oraz zmiana zagospodarowania terenu poprzez:
  - 1.1.1 Zmiana sposobu użytkowania budynku powojkowego na szkołę specjalną wraz z przebudową,
  - 1.1.2 Budowa parkingu na minimum 20 miejsc postojowych, w tym, dla pojazdów osób niepełnosprawnych.
  - 1.1.3 Zagospodarowanie funkcją rekreacyjno - sportową.
- 1.2 Szerokość elewacji frontowej 34m z tolerancją 5%.
- 1.3 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, lukarny lub attyki 9,8m z tolerancją 20%.
- 1.4 Istniejący budynek posiada 4 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe oraz 1 kondygnację podziemną – piwnicę. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia 40° z tolerancją 5° kryty dachówką ceramiczną. Dopuszcza się pokrycie dachów wejściowych gontem bitumicznym.
- 1.5 Wysokość budynku mieszkalnego 15,8m z tolerancją 20%.
- 1.6 Docelowa intensywność zabudowy na dz. nr 372/62 do 80 %, wliczając powierzchnię utwardzoną przeznaczoną na dojścia i dojazdy, parking, pozostała część zieleni urządzona - teren biologicznie czynny.

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

### **1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1.1 Inwestycja na położona terenie rozwoju usług publicznych.
- 1.2 Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz obowiązująca linię zabudowy i dojazd przedstawione są oznaczeniami graficznymi zgodnie z PN-B-01027 na mapie zasadniczej z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrz. w skali 1: 1000 stanowiącej część graficzną decyzji. Ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 17m od krawędzi jezdni, wzdłuż istniejącej elewacji z uwzględnieniem ewentualnego ocieplenia budynku.
- 1.3 Projektowana inwestycja powinna stanowić spójną całość harmonizującą z pozostałą zabudową.

### **2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 2.1 Zgodnie z art. 32 ust.1 w/w ustawy, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Krosna Odrzańskiego.

### **3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- 3.1 Dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art.2 ust.14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zapewniony poprzez dojazd do działki z drogi powiatowej (dz. nr 592/8 od strony południowej).
- 3.2 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krośnie Odrzańskim uzgadnia projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie z dn.13.01.2015 r. znak: ZDP.III.5116.01.2015 (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w zw. z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na następujących warunkach:
- 3.2.1 Ewentualną lokalizację drugiego zjazdu z drogi oraz projekt budowlany uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych ul. Chopina 5 w Krośnie Odrzańskie.
- 3.2.2 Zjazd z drogi wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, przede wszystkim zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

### **4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 4.1 Inwestycja przy wykorzystaniu istniejących przyłączy: wodnego, kanalizacyjnego, energetycznego i gazowego. W przypadku konieczności budowy nowych przyłączy uzyskać warunki przyłączenia od właścicieli sieci:
- 4.1.1 „ENEA” sp. z o.o. ul. Bohaterów Wojska Polskiego 20 w Krośnie Odrzańskim – warunki zasilania energetycznego.
- 4.1.2 „EWE” energia sp. z o.o. ul. Poznańska 88, 66-600 Krosno Odrzańskie - warunki zasilania gazowego.
- 4.1.3 „Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Wodociągowe - Kanalizacyjne” Sp. z o. o ul. Wiejska 23 – warunki dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
- 4.2 Należy sporządzić inwentaryzację i orzeczenie o stanie technicznym branży budowlanej i branż instalacyjnych.
- 4.3 Zmianę sposobu użytkowania z przebudową uzgodnić z rzeczoznawcą ds.: przeciwpożarowych, higienicznych i zdrowotnych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 4.4 Projekt budowlany oraz planszę koordynacyjną na aktualnym załączniku graficznym do celów projektowych opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczególnego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz. U. z 2012r. poz.462 z późn. zm.) i przepisami odrębnymi.
- 4.5 Dla inwestycji podlegającej ustaleniom niniejszej decyzji należy uzyskać pozwolenie na budowę od stosownego organu.

## **5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :**

5.1 Uzyskać zgodę właściciela dz. nr 372/62 na realizację inwestycji.

5.2 Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.).

5.3 Projektowana i realizowana inwestycja musi spełniać warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do nieruchomości sąsiednich, pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

## **6. Wpływ inwestycji na środowisko:**

6.1 Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

6.2 Eksploatacja i realizacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

6.3 Inwestycja nie jest usytuowana na terenie objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.).

6.4 Z uwagi na rodzaj, rozmiar i charakter planowanej zabudowy nie jest to przedsięwzięcie mogące znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko w znaczeniu wynikającym z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) w zw. z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 z 2010 r. poz. 1397 z późn. zm.). Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.

## **7. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

7.1 Inwestycja nie jest położona na terenie górniczym.

## **8. Sposób unieszkodliwiania odpadów:**

8.1 Odpady gospodarcze i bytowe typu komunalnego z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów powinny być gromadzone w miejscu do tego wyznaczonym na terenie posesji w celu ich wywozu zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/262/2013 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krosno Odrzańskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 3 kwietnia 2013 r. poz. 9532 z późn. zm.).

8.2. Odpady z budowy utylizować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz.21 z późn. zm.).

8.3. W trakcie prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę na właściwą eksploatację sprzętu budowlanego. Zabrania się podejmowania prac remontowych sprzętu budowlanego, takiego jak wymiana oleju i inne wymiany elementów maszyn, powodujące powstawanie odpadów niebezpiecznych oraz ewentualnie zanieczyszczenie środowiska.

8.4. W trakcie budowy nie przewiduje się wytwarzania ścieków, które mogłyby zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne.

## **9. Integralne części decyzji :**

9.1 Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego składa się z części tekstowej i części graficznej oraz z załącznika nr 1 do decyzji pn.: „Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ” (część tekstowa i graficzna).

## **Uzasadnienie**

W dniu 8.12.2014 r. wpłynął wniosek od Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim z siedzibą ul. Piastów 10 B, 66-600 Krosno Odrzańskie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla „*Zmiany sposobu użytkowania budynku powojkowego na funkcję użyteczności publicznej (szkoły specjalnej) przewidzianej do realizacji na działce geodezyjnie oznaczonej numerem 372/62 przy ul. Piastów w miejscowości Krosno Odrzańskie, woj. Lubuskie*”. Wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wnioskowanej inwestycji określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, w tym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego i wykonaniu innych robót następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, którą wydaje Burmistrz zgodnie z art.59 ust.1 w nawiązaniu do art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę i właściciela dz. nr 372/62 na której planowana jest inwestycja oraz właścicieli sąsiednich działek nr 371/33, 372/23, 372/24, 372/25, 372/26, 372/27, 372/28, 372/29, 372/30, 372/31, 372/32, 372/33, 372/38, 372/60, 372/63 592/8 zgodnie z art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.). Ze względu na fakt, że planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego zgodnie z art. 2 pkt 5 i art. 53 ust.1 ustawy z dnia o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w nawiązaniu do art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomości* (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) właścicieli sąsiednich działek oraz pozostałych mieszkańców obwieszczeniem w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Krośnie Odrzańskim oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta [www.krosnoodrzańskie.pl](http://www.krosnoodrzańskie.pl). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga dokonania przez organ 1) analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, 2) analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz terenu sąsiedniego ( na podst. art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do § 3 pkt 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 (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588 i 1589). Dokonano analizy faktycznej (wizji w terenie i analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu) oraz analizy prawnej zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Osoba wpisana na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów pod Nr 0073 sporządziła, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, załącznik nr 1 (część tekstowa i graficzną) do decyzji pn.: „Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”, a następnie sporządziła projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (część tekstowa i graficzna).



W wyniku dokonanej analizy faktycznej i prawnej zgodnie z art. 54 ustawy zostały (w części graficznej decyzji) oznaczone linie rozgraniczające teren inwestycji na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, kierunek dojazdu do działki, lokalizacja budynku zgodna przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.). W części tekstowej decyzji organ określił też rodzaj inwestycji; warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

- a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich
- e) wpływu inwestycji na środowisko
- f) unieszkodliwiania odpadów.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został przekazany w trybie art.106 KPA do uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej i uzgodniony w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (postanowienie z dn.13.01.2015 r. znak: ZDPIII.5116.01.2015). Organ zawiadomił strony postępowania, że zgromadzony materiał dowodowy znajduje się w Urzędzie Miasta w Krośnie Odrzańskim i zgodnie z art. 10 ustawy Kodeksu Postępowania Administracyjnego i zawiadomił strony do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń dotyczących planowanej inwestycji. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego Burmistrz, zgodnie z art. 51 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając w całości żądanie wnioskodawcy ustalił warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego i orzekł jak w sentencji decyzji.

## Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. „Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie w zakresie projektowania mogą być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego” (na podst. ustawy z dn.15.12.2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1946).
3. Prace budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostwo Powiatowe. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym:
  - ✓ wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - ✓ 4 egzemplarzy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi wykonanego zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, branżowymi oraz PN przez osobę uprawnioną posiadającą zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
  - ✓ oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - ✓ decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z up. BURMISTRZA

*Ewa Kowalczyk*  
Naczelnik Wydziału Rozwoju, Inwestycji  
i Planowania Przestrzennego



## ANALIZA

### funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa)

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), stosownie do § 3 pkt 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 (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588 i 1589) dokonuje się analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz terenu sąsiedniego.

#### Analiza faktyczna

Przedmiotem analizy jest dz. nr 372/62 przy ul. Piastów w miejscowości Krosno Odrzańskie i inwestycja polegająca na „Zmianie sposobu użytkowania budynku powojkowego na funkcję użyteczności publicznej (szkoły specjalnej) przewidzianej do realizacji na działce geodezyjnie oznaczonej numerem 372/62 przy ul. Piastów w miejscowości Krosno Odrzańskie, woj. lubuskie” oraz zagospodarowanie terenu sąsiedniego.

#### 1. Ustalenie granic obszaru analizowanego

Działka, na której przewiduje się planowaną inwestycję ma położenie centralne na mapie zasadniczej w skali 1:1000 z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim. Front części działki, z której odbywa się wjazd lub wejście od strony drogi wynosi 50 m. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza obszar 150 m wokół działki, której dotyczy wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego jako obszar analizowany, zgodnie z § 3 ust. 2 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. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588 i 1589).

#### 2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu

Organ wyznacza granice obszaru objętego analizą wokół działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadza na nim analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 pkt 1 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowana inwestycja jest usytuowana na działce zabudowanej budynkiem powojkowym na terenie rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej przeznaczonym do zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i uzupełnień, w zabudowie miejskiej. Sąsiednie działki od strony północnej i zachodniej są zabudowane garażami w zabudowie szeregowej, od strony wschodniej dz. nr 372/62 jest położony teren specjalny wojska tj. teren zamknięty. W obszarze analizowanym od strony południowej są zlokalizowane działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, handlowo - usługowymi, kaplicą wojskową. Za garażami od strony zachodniej jest położony budynek użyteczności publicznej - Szpital Powiatowy wraz z terenem przyległym. Omawiane budynki są dostępne z tej samej drogi publicznej (dz. nr 592/8). Na terenie obszaru analizowanego są zlokalizowane budynki ze stromymi dachami dwuspadowymi i czterospadowymi o kącie nachylenia 35° z tolerancją 10° krytymi dachówką ceramiczną oraz jednokondygnacyjne, cztero- i pięciokondygnacyjne o minimalnym spadku krytym materiałem bitumicznym położone w odległości od 3 do 81 m (szereg garaży) do krawędzi jezdni drogi publicznej. Występują dachy kalenicowe wzdłuż ul. Piastów. Szerokość elewacji frontowych budynków usytuowanych w obszarze analizowanym wynosi od 8 do 61 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do w/w budynków wynosi od 2,5 m do 14 m. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi od 25-100%.



Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. W sąsiadującej z terenem inwestycji drodze (dz. nr 592/8) znajdują się sieci: kanalizacja sanitarna k400, wodociągowa w150, energetyczna eNN, gazowa, telekomunikacyjna. Analizowane budynki mieszkalne są podłączone do tych sieci, niektóre do sieci gazowej, inne posiadają ogrzewanie na opał stały. Planowana inwestycja nie występuje na terenie objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. na: obszarze Natura 2000 OSO PLB080004 „Dolina Środkowej Odry” i projektowanej ostoji siedliskowej Shadow List 2008 SOO PLH080028 „Krośnieńska Dolina Odry” oraz na obszarze chronionego krajobrazu zgodnie z rozporządzeniem nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz. 172 z późn. zm.).

## Analiza prawna – podsumowanie

Organ po przeprowadzeniu w/w analizy, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji stwierdził, że zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzn. tj. co najmniej jedna działka położona w sąsiedztwie, stanowiącym zwartą jednostkę urbanistyczną np.: dz. nr 366/6 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 – art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy jest spełniony. Inwestycja jest położona na terenie rozwoju zabudowy usługowej. Dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zapewniony poprzez bezpośredni dojazd do działki z drogi powiatowej, zgodnie bowiem z art. 2 pkt 14 w/w ustawy za dostęp do drogi publicznej uważa się dostęp bezpośredni, przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, zatem art. 61 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy jest spełniony. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – art. 61 ust.1 pkt 3 w/w ustawy jest spełniony. Inwestycja przy wykorzystaniu istniejącego przyłączenia wodno – kanalizacyjnego, energetycznego i gazowego. Teren jest zabudowany, objęty zgodą na zmianę przeznaczenia z rolniczego i leśnego na nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosno Odrzańskie - warunek art.61 ust.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Na objętym wnioskiem terenie: a) nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych albo rządowych (na podst. uchwały nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego w odniesieniu do miasta i gminy Krosno Odrzańskie; b) nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w myśl art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; c) Gmina Krosno Odrzańskie nie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania. Inwestycja nie jest szkodliwa dla środowiska i nie występuje na obszarze objętym ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2013 poz. 627 z późn.zm.). Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko w myśl § 3 ust.1 pkt 76 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko” (Dz.U. Nr 213 z 2010 r. poz. 1397 z późn. zm.). Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana. Starosta Krośnieński decyzją z dn.1.04.2009 r. wygasił trwały zarząd Ministerstwu Obrony Narodowej – Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury w Zielonej Górze do nieruchomości zabudowanej nr 372/58, z której została wydzielona przedmiotowa dz. nr 372/62. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi powołanymi warunków podstawie decyzji - warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Ustalenie warunków zabudowy dla planowanej na dz. nr 366/6 inwestycji jest zatem możliwe, ponieważ zostały spełnione łącznie warunki art.61 ust.1 w/w ustawy, w tym realizacja zasady tzw. dobrego sąsiedztwa, uwzględniającej w dobrych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Na obszarze analizowanym w promieniu 150 m od przewidywanej inwestycji organ zapoznał się z funkcją zabudowy i zagospodarowania oraz ich cechami i wartościami średnimi - m.in. powierzchni, intensywności i linii zabudowy i oznaczył linie rozgraniczające teren inwestycji oraz obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000. Obszar w najbliższym otoczeniu ma przeznaczenie i zabudowę podobną do analizowanej tj. usługową i użyteczności publicznej, dlatego też obszar przyjęty do analizy o promieniu 150 m, jako pewnej urbanistycznej całości, w zupełności obrazuje układ urbanistyczny i podział funkcjonalno - przestrzenny niezbędny do zajęcia pozytywnego stanowiska w sprawie.

mgr mż. Aleksandra WĘGRZYN-PRZYBYLSKA  
ARCHITEKT MIEJSKI  
w Krośnie Odrzańskim  
upr. 22/911/G/12.1 i 13.1  
Członek Lubuskiej Okręgowej  
Izby Architektów Nr 0073

Z up. BURMISTRZA  
Ewa Kowalewska  
Naczelnik Wydziału Rozwoju, Inwestycji  
i Planowania Przestrzennego