

039
dnia 2019-06-24
10247

Świebodzin, dnia 19.06.2019r.

Ł. Gł. Zaliczenie
DECYZJA nr 18 / CP-I / 2019

Na podstawie art. 4. ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.) na wniosek inwestora Powiatu Świebodzińskiego, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na podstawie przepisów szczególnych oraz uzgodnień dokonanych na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z: Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodniono wg art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w zakresie opieki nad zabytkami; z Wojewodą Lubuskim (uzgodniono wg art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), Marszałkiem Województwa Lubuskiego (postanowienie z dnia 16.05.2019r. znak DN.III.7638.2.11.2019) oraz Starostą Świebodzińskim (uzgodniono wg art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w zakresie zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz z zarządcą dróg gminnych (pismo z dnia 07.05.2019r. znak: BiZP.0124.1.93.2019.AA) w zakresie inwestycji w terenie przyległym do pasa drogi gminnej

ustalam warunki lokalizacji

dla inwestycji celu publicznego pn. „Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na działce o nr ewid. 137/4 w obrębie 0001,1 miasta Świebodzin na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych.”

PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.).
2. Rozporządzenie 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. nr 164, poz. 1589),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588),
4. Obowiązujące przepisy odrębne;
 - 1). Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r. poz.1202 ze zm.),
 - 2). Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2016r. poz. 191 ze zm.),
 - 3). Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 2068 ze zm.),
 - 4). Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 2204 ze zm.)
 - 5). Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018r. poz. 799 ze zm.),
 - 6). Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018r. poz. 2268 ze zm.),
 - 7). Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r. poz. 2067 ze zm.),
 - 8). Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018r. poz. 1614 ze zm.),
 - 9). Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r. poz. 1161),
 - 10). Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz. 2081 ze zm.),
 - 11). Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2018r. poz. 992 ze zm.)
 - 12). Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018r. poz. 1454 ze zm.),
 - 13). Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018r. poz. 1152 ze zm.),
 - 14). Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2019r. poz.725),
 - 15). Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2019r. poz. 59),
 - 16). Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 ze zm.),
 - 17). Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r., poz. 463),

- 18).Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71),
- 19).Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 18 listopada 2014r. sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014r., poz. 1800),
- 20).Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112),
- 21).Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2016r., poz. 124),
- 22).Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015r., poz. 542 ze zm.).

1. USTALENIA DOTYCZĄCE RODZAJU INWESTYCJI:

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego (załącznik nr 2), stwierdza się, iż planowana inwestycja w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełnia wymogi zawarte w art. 53 ustawy do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji celu publicznego.

1.1. Nazwa i rodzaj zamierzenia budowlanego: zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych. Powierzchnia zabudowy projektowana do zmiany sposobu użytkowania – ok. 1700m²

1.2. Adres i położenie inwestycji: Inwestycja realizowana będzie na działce o nr ewid. 137/4 obręb 0001 Świebodzin ul. Żaków 3 w budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie.

2. WARUNKI I SZCZEGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

2.1 Ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego i zagospodarowania terenu;

1. zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na działce o nr ewid. 137/4 w obrębie 0001,1 miasta Świebodzin na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych. Łączna powierzchnia zabudowy budynków wnioskowanych do zmiany przeznaczenia: ok. 1700m².
2. gabaryty budynku, geometria dachu itp. – bez zmian do stanu istniejącego,
3. projektowana pochylnia – zaprojektować zgodnie z warunkami technicznymi,
4. miejsca postojowe - na terenie działki nr 137/4 zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości minimum 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych w tym co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, dodatkowo należy przewidzieć miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Projekt budowlany winien być wykonany przez projektanta posiadającego uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462).

2.2. Ustaleń dotyczących ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2.2.1. Z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

2.2.1.1. Z art. 73 ust. 1;

- a).pkt 1. (obszar chronionego krajobrazu, itp, Natura 2000 itp.) - nie dotyczy.
- b).pkt 2. (obszar ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej) – nie dotyczy,
- c).pkt 3. (strefy ochronne ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w trybie ustawy Prawo wodne) – teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze ustanowionych stref ochronnych ujęć wodnych.

- 2.2.1.2. z art. 75. ust. 1: w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronie gleby, zieleni i stosunków wodnych.
- 2.2.2. *Z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne;*
- 2.2.2.1. z art. 234: Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
- 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
- 2.2.2.2. wody opadowe odprowadzane z terenu nieruchomości powinny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014r. sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego
- 2.2.2.3. Teren inwestycji położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”.
- 2.2.3. *Z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;*
- 2.2.3.1. z art. 83a ust. 1 ustawy; w przypadku konieczności wycięcia drzew na terenie wpisanym do rejestru zabytków i w jego otoczeniu, należy uzyskać zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2.2.3.2. z art. 122 ustawy; kto dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, jest obowiązany powiadomić o tym niezwłocznie wojewodę, a jeżeli nie jest to możliwe burmistrza.
- 2.2.4. *Z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,*
- 2.2.4.1. z art. 7 ustawy: Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków wymienionymi w art. 7 ustawy, jest jednak położony w strefie ochrony krajobrazowej wyznaczonej w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno - krajobrazowego Świebodzina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 59 (decyzja z dnia 19.07.1955r.) oraz pod nr 2165 (decyzja z dnia 31.01.1975r.).
- 2.2.4.2. z art. 32 ust. 1; Podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z przedmiotową inwestycją należy przestrzegać zapisu ww. art. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami o brzmieniu: „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1). wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2). zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 3). niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).”
- 2.2.4.3. z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy; pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 2.2.5. *Z ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych - nie dotyczy, wnioskowana działka zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi klasoużytek Bi – inne tereny zabudowane.*
- 2.2.6. *Z ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej;*
- 2.2.6.1. z art. 3; wszyscy biorący udział w jakimkolwiek zakresie w niniejszej inwestycji są obowiązani uwzględnić wymagania w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych projektowanego obiektu.
- 2.2.7. *z ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. Kodeks pracy;*
- 2.2.7.1. z art. 213 § 2 ustawy; obiekt budowlany, w którym znajdują się pomieszczenia pracy, powinien spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2.2.8. *z Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych:*
- 2.2.8.1. z art. 29 ustawy: budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu.
- 2.2.8.2. z art. 39 ust. 3 ustawy; usytuowanie sieci i urządzeń w pasie drogowym może wystąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi wydawanym w drodze decyzji administracyjnej i uzyskany przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.
- 2.2.8.3. z art. 40 ust. 1 ustawy; zajęcie pasa drogowego na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg, wymaga zezwolenia zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej

2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,

- 2.3.1. przyłącze wodociągowe - przyłącza istniejące bez zmian,
- 2.3.2. przyłącze kanalizacji sanitarnej - przyłącza istniejące bez zmian,
- 2.3.3. przyłącze energetyczne - przyłącza istniejące bez zmian.
- 2.3.4. przyłącze gazowe - przyłącza istniejące bez zmian,
- 2.3.5. przyłącze ciepłe - przyłącza istniejące bez zmian
- 2.3.6. dostęp do drogi publicznej – istniejący bez zmian – poprzez istniejące zjazdy z dróg gminnych o nr ewid. działek 135 i 237.
- 2.3.7. wody opadowe - przyłącza istniejące bez zmian.

Kolizje robót budowlanych z podziemnymi i nadziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, jeżeli występują należy uzgodnić, przed wydaniem pozwolenia na budowę z właścicielami sieci i urządzeń budowlanych

Zgodnie z art. 7d pkt 2 i art. 27 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2019r. poz. 725) usytuowanie projektowanych lub przekładanych sieci uzbrojenia terenu (przyłączy) jeżeli takie wystąpią należy skoordynować ze starostą,

2.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, obejmując w szczególności,

Przy projektowaniu, przebudowie i użytkowaniu obiektu należy zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich w tym;

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI;

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

4. INNE UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 4.1 z art. 58 ust. 2 ustawy; jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 ustawy stosuje się odpowiednio.
- 4.2. z art 50 ust. 4 ustawy; projekt niniejszej decyzji został opracowany przez mgr inż arch. Wiesławę Stachowiak-Potok wpisaną na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod nr LU-0062.

UZASADNIENIE

W oparciu o art 87 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin uchwalone przed 31 grudnia 1995r. utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003r. Po 1995r. wnioskowany teren nie był objęty zmianą planu miejscowego, a Rada Miejska w Świebodzinie nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Wobec powyższego zgodnie z art. 4. ust. 2 pkt. 1 ustawy o pizp dla wnioskowanej inwestycji zachodzi konieczność wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niniejszą decyzję wydaje się na wniosek Powiatu Świebodzińskiego zgodnie z art. 50 ust 1 w/w ustawy po spełnieniu warunków koniecznych do jej wydania, o których mówi art. 61 ustawy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego oraz prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że projektowane przedsięwzięcie:

- nie spowoduje przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy dla terenu analizowanego,
- nie spowoduje naruszenia interesów osób trzecich,
- nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy spełnieniu wymagań obowiązującego prawa,

- nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

W toku postępowania odstąpiono od uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 1, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10, 11, 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie zachodzą okoliczności, o których mowa w ustawie.

Przedmiotowy teren w nieobowiązującym już Miejscowym Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świebodzin uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzinie Uchwałą Nr XLV/395/94 z dnia 23 maja 1994r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 10 poz. 169 z dnia 19 lipca 1994r.) położony był terenie przeznaczonym na cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym (działka o nr ewid. 137/4 w 1 obrębie Świebodzina znajdowała się na terenie opisanym symbolem B5UO; zgodnie z tekstem planu ustalenia dla symbolu B5UO były następujące: użytkowanie istniejące: istniejąca szkoła; użytkowanie planowane: bez zmian w użytkowaniu). W związku z powyższym projekt niniejszej decyzji uzgodniono z Wojewodą Lubuskim, Marszałkiem Województwa Lubuskiego oraz Starostą Świebodzińskim.

Teren inwestycji jest położony w strefie ochrony krajobrazowej wyznaczonej w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Świebodzina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 59 (decyzja z dnia 19.07.1955r.) oraz pod nr 2165 (decyzja z dnia 31.01.1975r.). Z uwagi na fakt, iż wnioskowana inwestycja dotyczy zmiany sposobu użytkowania bez zmian gabarytów obiektów ustalono, iż nie wpłynie ona na panoramę miasta.

W myśl art. 56 w/w ustawy nie można odmówić wydania decyzji o lokalizacji inwestycji, jeżeli planowane przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzam, iż zostały spełnione warunki konieczne do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. „Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na działce o nr ewid. 137/4 w obrębie 0001,1 miasta Świebodzin na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych.”

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zgodnie z art. 65. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

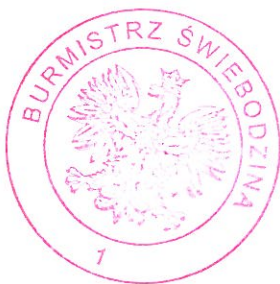
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Świebodzina w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do niniejszej decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

*Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019r. poz. 1000),
jednostki budżetowe zwolnione są z opłaty skarbowej.*



Z up. BURMISTRZA
Przemysław Machka
I ZASTĘPCA BURMISTRZA

Załączniki:

- Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji,
- Nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opisowe.

Otrzymują:

1. Powiat Świebodziński, ul. Kolejowa 2, 66-200 Świebodzin (wnioskodawca i właściciel działki),
2. Bursa Szkolna w Świebodzinie, ul. Żaków 3, 66-200 Świebodzin (zarządca trwały),
3. A/a

Do wiadomości z art. 57 ust. 4 ustawy o pizp:

4. Marszałek Województwa Lubuskiego, ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra

Skala mapy: 5.174.25.18.1.1, 5.174.25.18.1.2, 5.174.25.18.1.3, 5.174.25.18.1.4, 5.174.25.18.3.1, 5.174.25.18.3.2, 5.174.25.18.3.3, 5.174.25.18.3.4

Urząd województwa lubuskiego, ul. Piłsudskiego 10, 65-200 Lubuskie

Percepcja: Swobodzin - miasto
Jednostka ewidencyjna: Swobodzin - miasto
Obręb ewidencyjny: 1.2

Znak: GK.V.642.658.2019.AN

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

5558410.34

5559986.33



5558410.34

5559986.33

Województwo lubuskie
Urząd województwa lubuskiego
ul. Piłsudskiego 10, 65-200 Lubuskie

MINISTERSTWO
ROZWOJU I
INFRASTRUKTURY
ENERGETYKI
I CIĘŻKICH PRZEMYSŁÓW

GRANICE DZIAŁKI
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

**ANALIZA URBANISTYCZNA I FORMALNO – PRAWNA
DO POSTĘPOWANIA ZWIĄZANEGO Z WYDANIEM DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

zgodnie art. 53 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dla inwestycji celu publicznego pn. „Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na działce o nr ewid. 137/4 w obrębie 0001,1 miasta Świebodzin na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych.”

PRZEDMIOT WNIOSKU ORAZ LOKALIZACJA INWESTYCJI:

1. Wnioskodawca; inwestor – Powiat Świebodziński, ul. Kolejowa 2, 66-200 Świebodzin,
1. Przedmiot wniosku; zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych. Łączna powierzchnia zabudowy budynków wnioskowanych do zmiany przeznaczenia: ok. 1700m².
2. Lokalizacja terenu objętego wnioskiem; działka nr ewid. 137/4 w obrębie 01.Świebodzin przy ul. Żaków
3. Opis terenu objętego wnioskiem; wnioskowana inwestycja realizowana będzie w istniejącym budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego na działce nr 137/4. Działka znajduje się na północ ok. 800m od Śródmieścia Świebodzina, na terenie o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.
4. Obszar oddziaływania; Obszar wnioskowanej działki.
5. Ustalenia stron; zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za strony postępowania przyjęto właściciela działki będącego jednocześnie wnioskodawcą oraz zarządcę trwałego wnioskowanej działki.

A. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI (art. 52 ust. 2 pkt 2 a, b, c, ustawy PiZP)

1. Określenie zapotrzebowania na wodę, energię, sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej i sposobu unieszkodliwiania odpadów: dostarczenie wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych, dostarczenie energii elektrycznej, gazu oraz ciepła nastąpi zgodnie z wnioskiem z istniejących przyłączy i na podstawie umów z dystrybutorami mediów (kopie w aktach sprawy),
2. Określenie planowego sposobu zagospodarowania terenu; zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczeń budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3 na działce o nr ewid. 137/4 w obrębie 0001,1 miasta Świebodzin na pomieszczenia biurowe Starostwa Powiatowego wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych. Łączna powierzchnia zabudowy wnioskowana do zmiany sposobu użytkowania: ok. 1700m².
3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko; inwestycja swym oddziaływaniem nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko. Wnioskowana inwestycja w oparciu o art. 59 i 60 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz. 2081 z późn. zm.) nie wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko, gdyż nie znajduje się w spisie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71).

B. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (art. 53 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

1. Stan prawny nieruchomości wg wypisu z rejestru gruntów: działka o nr ewid. 137/4 w 0001,1 obrębie Świebodzina oznaczona w rejestrze gruntów symbolem Bi – inne tereny zabudowane, o powierzchni 1,0976 ha. Właściciel Powiat Świebodziński. Działka posiada prowadzoną w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świebodzinie księgę wieczystą pod nr ZG1S/00032386/1. Urząd Miejski nie odpowiada za podany nr księgi wieczystej.
2. Stan formalno prawny dla terenu objętego wnioskiem:
 - 2.1. *Stan planistyczny:* W myśl art. 67. ust. 2 nieobowiązującej z dniem 11.07.2003r. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) z dniem 1.01.2003r. straciły ważność miejscowe plany ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin uchwalone przed 1995r. Wnioskowana działka nie była objęta zmianami planu miejscowego po 1995r. Rada Miejska w Świebodzinie nie podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla wnioskowanego terenu.
Przedmiotowy teren w nieobowiązującym już Miejscowym Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świebodzin uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzinie Uchwałą Nr XLV/395/94 z dnia 23 maja 1994r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 10 poz. 169 z dnia 19 lipca 1994r.) położony był terenie przeznaczonym na cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym (działka o nr ewid. 137/4 w 1 obrębie Świebodzina znajdowała się na terenie opisanym symbolem B5UO; zgodnie z tekstem planu ustalenia dla symbolu B5UO były następujące: użytkowanie istniejące: istniejąca szkoła; użytkowanie planowane: bez zmian w użytkowaniu). Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z Wojewodą Lubuskim, Marszałkiem Województwa Lubuskiego oraz Starostą Świebodziński.
 - 2.2. *W studium;* Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin uchwalonej Uchwałą nr XIII/135/2011 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 28 października 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin, zmienionej uchwałą nr XXXVI/505/2013 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 30 września 2013r., uchwałą nr XXVI/404/2016 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 29 grudnia 2016r. oraz uchwałą nr XLVI/699/2018 Rady Miejskiej w Świebodzinie z dnia 30 sierpnia 2018r nie ma obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.
 - 2.3. *Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;*
 - 2.3.1. *Decyzje o warunkach zabudowy:*
 - w dniu 4.11.2010r. Burmistrz Świebodzina wydał decyzję nr 73/WZ-I/10 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na lokalizacji tymczasowo budynku garażu blaszanego dostawionego do budynku gospodarczego na dz. 137/1 w I obr. Świebodzina przy ul. Żaków. Docelowo obiekt należy zaprojektować w technologii tradycyjnej w nawiązaniu do istniejącego obiektu gospodarczego w zakresie geometrii dachu, pokrycia jak i kolorystyki elewacji. Rozwiązanie tymczasowe obowiązuje na okres 5 lat, po tym terminie obiekt tymczasowy należy rozebrać i przywrócić teren do stanu poprzedniego (art. 36 ustawy Prawo budowlane) lub realizować zabudowę docelową, o której mowa wyżej.
 - 2.3.2. *Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego;*
 - w dniu 17.08.2005r. Burmistrz Świebodzina wydał decyzję nr 11/CP-I/05 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie gazociągu średniego ciśnienia od ul. Młyńskiej poprzez ul. Żymierskiego, Świerczewskiego, ul. Łęgową do Os. Żaków na działkach nr 263/1, 273/1 i 122 w II obr. Świebodzina i dz. nr 328, 235, 245, 242/1, 241/11, 407/5, 137/1, 237 i 135 w I obr. Świebodzina. W dniu 09.11.2005r. Starosta Świebodziński wydał decyzję nr 501/05 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę sieci gazowej s.c. o 225 PE 100 HSDR 17,6 w ul. Młyńska – ul. Żymierskiego – ul. Świerczewskiego – ul. Łęgową – os. Żaków w Świebodzinie na działkach oznaczonych geodezyjnie nr 98/7, 99, 121/8, 122, 137/1, 235, 237, 241/11, 242/1, 243, 244/2, 245, 263/1, 273/1, 328, 407/3, 407/5.
 - w dniu 24.04.2019r. Burmistrz Świebodzina wydał decyzję nr 16/CP-I/2019 dla inwestycji celu publicznego pn. „Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową pomieszczenia stołówki, która mieści się w budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Świebodzinie przy ul. Żaków 3, w obrębie 1 miasta Świebodzin, na działce o nr ewid. gr. 137/4 na pomieszczenia biurowe wraz z wykonaniem platformy dla osób niepełnosprawnych.”

C. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH (art. 53 ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

1. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska* – wnioskowana działka nie jest położona na terenie: parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin, obszarze ograniczonego użytkowania, strefie przemysłowej, ani w granicach ustanowionych strefach ochronnych ujęć wód.
2. *Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*; nie dotyczy, wnioskowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie wymaga sporządzenia raportu w sprawie oddziaływania na środowisko (art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy).
3. *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody*; nie dotyczy - teren zamierzonej inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy
4. *Z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne* ;
 - teren planowanej zabudowy nie jest położony na obszarze zagrożenia powodzią ani jego realizacja nie stanowi zagrożenia dla walki ze skutkami suszy.
 - teren inwestycji położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska
5. *Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*; nie dotyczy,
6. *Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych* - uzyskano uzgodnienia z zarządcą drogi gminnej w zakresie lokalizacji inwestycji w obszarze przyległym do pasa drogi publicznej.
7. *Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej*; zgodnie z art. 3 ustawy; uzgodnienie dokumentacji projektowej z Państwową Inspekcją Sanitarną pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz zapewnienie uczestniczenia w dopuszczeniu do użytku obiektu budowlanego.
8. *Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze*; nie dotyczy, teren objęty inwestycją położony jest poza terenem górniczym i terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
9. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*; Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków wymienionymi w art. 7 ustawy, jest jednak położony w strefie ochrony krajobrazowej wyznaczonej w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno - krajobrazowego Świebodzina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 59 (decyzja z dnia 19.07.1955r.) oraz pod nr 2165 (decyzja z dnia 31.01.1975r.).

Z up. BURMISTRZA

Przeny Nitschka
I ZASTĘPCA BURMISTRZA

