

OPŁATY SKARBOWEJ ZA WYDANIE

inwestycji polegającej na budowie i ust. cel. i odb.
nie pobrano na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy
z dnia 16.06.2018 r. o zmianie ustawy Dz. U. z 2017 r. poz. 1073
Krosno Odrzańskie, dnia 17 czerwca 2018 r.
(podpis i pieczęć urzędu)

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: IR.6733.6.2018.AW
z dnia 11 czerwca 2018 r.

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 2017 r. poz. 1073 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 teren inwestycji i inwestycja polegająca na: „Budowa punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych dla Gminy Krosno Odrzańskie” przewidziana do realizacji na działkach geodezyjnie oznaczonych numerami 787/2, 789, obręb ewidencyjny 0001 Krosno Odrzańskie ul. Wiejska, gmina Krosno Odrzańskie, powiat krośnieński, województwo lubuskie” oraz zagospodarowanie terenu sąsiedniego.

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. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył obszar w promieniu do 170 m od działek 789 i 787/2, zgodnie z § 3 pkt 2 w/w rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu

Inwestycja położona jest na niezabudowanym terenie rozwoju zabudowy usługowej. Planowane przedsięwzięcie stanowić będzie punkt zbierania odpadów, z wyłączeniem odpadów z metali, w szczególności odpady o kodach 11 05 01, 12 01 01-04, 16 01 06, 16 02 14, 17 04 01-08, 17 04 11, 19 10 01, 19 10 02, 19 12 02, 19 12 03. W Punkcie selektywnego zbierania odpadów komunalnych dla Gminy Krosno Odrzańskie magazynowane będą odpady samodzielnie dostarczone przez mieszkańców. Zdecydowaną większość zbieranych odpadów w PSZOK stanowić będą odpady budowlane, w szczególności gruz, zmieszane odpady z remontów, budowy i drobnych rozbiórek, inne odpady budowlane, w szczególności styropian, drewno i opakowania z tektury, a także opony, odpady zielone i zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. Pozostałe frakcje odpadów, w szczególności odpady niebezpieczne zbierane są w znacznie mniejszych ilościach, przede wszystkim ze względu na fakt, iż w gospodarstwach domowych powstają niewielkie ilości tych odpadów. Procesy technologiczne w trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia to przede wszystkim gospodarowanie odpadami komunalnymi (zbieranie i magazynowanie).

Inwestor wykorzystywać będzie sprawdzone rozwiązania techniczne, urządzenia i pojemniki, które pozwolą przeprowadzać procesy te w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na środowisko. Na terenie Punktu znajdować się będą kontenery i pojemniki na odpady inne niż niebezpieczne, natomiast odpady niebezpieczne przechowywane będą w pomieszczeniu na odpady niebezpieczne, wewnątrz którego znajdować się będą pojemniki na poszczególne rodzaje odpadów.

Pozostałe budynki położone w obszarze analizowanym są dostępne z publicznej drogi gminnej – 804 - ul. Wiejska. Na terenie obszaru analizowanego są zlokalizowane głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze i garażowe, jednokondygnacyjne z dachami stromymi dwuspadowym lub poddaszami użytkowymi o kącie nachylenia 30 - 45^o krytymi dachówką ceramiczną. Na dz. nr 759 jest posadowiony dom mieszkalny dwurodzinny, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym o kącie nachylenia 30 - 45^o krytym dachówką ceramiczną. Występują również budynki usługowe (zakład produkcyjny na dz. nr 752/8 i 752/7 oraz Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i siedziba „Krośnieńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Komunalnego” Sp. z o. o ul. Wiejska 23 w Krośnie Odrzańskim). W/w budynki są jednokondygnacyjne z jednospadowym dachem krytym blachą (dz. nr 752/8) i z dachem dwuspadowym krytym blachą (dz. nr 752/7 i częściowo 752/8) oraz dwukondygnacyjne z dachem płaskim krytym materiałem bitumicznym (dz. nr 752/13). Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych usytuowanych w obszarze analizowanym wynosi od 9 m do 15,5 m, pozostałych budynków od 5 m – 40 m; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do w/w budynków wynosi od 2,5 do 8,5 m, attyki do 10 m. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi 75% z tolerancją 20% dla budynków usługowych oraz 30% z tolerancją 5% dla budynków mieszkalnych. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Na obszarze analizowanym znajdują się sieci m.in.: kanalizacji sanitarnej k800, k600, k300, k200, k150, k110, k90, wodociągowa w80, energetyczna eNN, gazowa g160+t, g63, telekomunikacyjna. Analizowane budynki i obiekty budowlane są podłączone do tych sieci, niektóre do sieci gazowej. W części południowej obszaru analizowanego znajduje się rzeka Odra (dz. nr 1/1), obecnie w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

Inwestycja jest położona na obszarze objętym ochroną zgodnie z *ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.)*:

- obszarze Natura 2000 OSO PLB080004 „Dolina Środkowej Odry” – Dyrektywa Ptasia,
- na obszarze chronionego krajobrazu zgodnie z rozporządzeniem nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz.172 z późn. zm.).

Inwestycja nie jest położona na obszarze Natura 2000 ostoi siedliskowej Shadon List 2008 SOO PLH080028 „Krośnieńska Dolina Odry” – dyrektywa siedliskowa. Przedsięwzięcie to stanowić będzie punkt zbierania odpadów (w tym złomu). W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się także prowadzenie odzysku (przetwarzania) odpadów polegającego na przygotowaniu odpadów do ponownego użycia. Przewiduje się przetwarzanie głównie odpadów wielkogabarytowych poprzez ich naprawę i przywrócenie im właściwości użytkowych. Przetwarzanie to nie będzie prowadzone z wykorzystaniem instalacji.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej ustalona została, że lokalizacja inwestycji na prawym brzegu rzeki Odry w zasięgu strefy zagrożenia powodzią Q_{1%} w większości w zakresie głębokości do 0,5 m naraża planowaną inwestycję na zalanie wodami powodziowymi w przypadku wystąpienia wzebrań.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej ustala się, że lokalizacja inwestycji na prawym brzegu rzeki Odry w zasięgu strefy zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ w większości w zakresie głębokości do 0,5 m naraża planowaną inwestycję na zalanie wodami powodziowymi w przypadku wystąpienia wezbrań. Inwestor musi mieć świadomość, że lokalizowanie inwestycji na terenie zagrożonym zalewaniem wodami powodziowymi stwarza możliwość do wystąpienia w przyszłości szkód majątkowych, czasowej utraty możliwości korzystania z nieruchomości i poniesienia strat finansowych; strefa $Q_{1\%}$ stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 w zw. z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.). Zgodnie z art. 166 ust. 1 przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego obszary, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 wraz z wynikającym z wyznaczenia tych obszarów poziomem zagrożeni powodziowego uwzględnia się m.in. w decyzji o warunkach zabudowy.

Z uwagi na planowane położenie inwestycji w strefa $Q_{1\%}$, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią realizacja inwestycji jest możliwa pod następującymi warunkami:

- Zaprojektowania i wykonania przedmiotowych obiektów w technologii uwzględniającej i zabezpieczającej przed zagrożeniem powodziowym (poziomy wód), wynikającym z map zagrożenia powodziowego rzeki Odry oraz zabezpieczającej przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego w czasie powodzi.
- Zlokalizowania magazynów, pomieszczeń, boksów, kontenerów, pojemników na odpady w części terenu znajdującej się poza zasięgiem zalewu powodzi $Q_{1\%}$.
- Zabezpieczenia konstrukcji obiektów przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty budowlane w czasie powodzi.
- Zastosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę w celu zminimalizowania strat powodziowych.
- Zabezpieczenia wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi.
- Zastosowania rozwiązań technicznych, mających na celu ochronę przed przedostawaniem się wód powodziowych do wnętrza obiektów kubaturowych, poprzez wyniesienie poziomu zerowego parteru budynków ponad poziomy wód powodziowych, wynikające z map zagrożenia powodziowego rzeki Odry w rejonie planowanych robót (minimum ponad poziom zwierciadła wody przy przepływie $Q_{1\%}$).
- Gromadzenia odpadów w pojemnikach do tego celu przeznaczonych. W wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami.
- W przypadku uzyskania informacji o zagrożeniu powodziowym, zabezpieczenia przedmiotowego terenu, usunięcia z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgromadzonych odpadów.
- Monitorowania i pozyskiwania we własnym zakresie informacji o bieżącej sytuacji hydrologiczno-meteorologicznej w dolinie rzeki Odry.
- Opracowania procedury (planu działania) na ewentualność wystąpienia zagrożenia powodziowego i powodzi - na czas trwania robót budowlanych oraz czas użytkowania przedmiotowych obiektów, w tym zabezpieczenia oraz zapewnienia miejsc i środków ewakuacji we własnym zakresie.

- Odpowiedniego zabezpieczenia wykonanych prac oraz usunięcia ludzi, sprzętu, urządzeń i zgromadzonego mienia, wrażliwego na zalanie wodami powodziowymi, oraz pozostałych ruchomych przedmiotów, mogących ulec zniszczeniu lub spowodować zanieczyszczenie wód, z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w sytuacji wystąpienia zagrożenia powodziowego i powodzi.
- Prowadzenia prac w ramach przedsięwzięcia, w taki sposób aby ograniczyć zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego, z zachowaniem obowiązujących przepisów i uzyskanych warunków, w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, w szczególności węglowodorami ropopochodnymi.
- Usunięcia wszelkich szkód oraz pokrycia strat, które mogą zaistnieć w trakcie wykonywania robót.
- Przywrócenia do sianu pierwotnego terenów czasowa zajętych w związku z wykonywaniem robót i uporządkowania terenu w pobliżu obiektów.
- Utrzymania w należyłym stanie technicznym obiektów.

Analiza prawna

Organ po przeprowadzeniu w/w analizy, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji stwierdził, że zostały spełnione warunki *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Co najmniej jedna działka położona w sąsiedztwie, będącym zwartą jednostką urbanistyczną 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. Inwestycja położona jest na terenie rozwoju zabudowy usługowej, w nawiązaniu do usług Zakładu Gospodarki Komunalnej i „Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Wodociągowo-Komunalne” Sp. z o. o ul. Wiejska 23 w Krośnie Odrzańskim zlokalizowanych na dz. nr 752/13 przy ul. Wiejskiej w Krośnie Odrzańskim. Inwestycja jest przewidziana do realizacji w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zapewniony poprzez istniejący dojazd do działki z publicznej drogi gminnej (dz. nr 804), służebność przejazdu przez dz. nr 791/3. Zgodnie 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 dostęp do drogi publicznej jest spełniony.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. „Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Wodociągowo-Kanalizacyjne” Sp. z o. o ul. Wiejska 23 w Krośnie Odrzańskim potwierdziło możliwość dostawy wody i odprowadzenia ścieków i wydało warunki przyłączenia z dn. 08.01.2018 r. znak: KPWK/729/DIP/011/2018. „ENEA Operator” Sp. z o.o. ul. Bohaterów Wojska Polskiego 20 w Krośnie Odrzańskim potwierdziła możliwość dostawy energii elektrycznej i wydała warunki techniczne przyłączenia z dn. 08.01.2018 r. znak: 236/2018/OD4ZR3.

Teren inwestycji jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia z rolniczego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosno Odrzańskie*.

Na objętym wnioskiem terenie: a) nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych albo rządowych na podst. uchwały nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.” ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163, w odniesieniu do 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; c) Gmina Krosno Odrzańskie nie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania. Z uwagi na rodzaj, rozmiar i charakter planowanej inwestycji 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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) w zw. z zapisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 788) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. 2016 r., poz. 71). Dla projektowanej inwestycji nie planuje się utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 788). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji (postanowienie z dn.20.12.2017 r. znak: WZŚ.4260.91.2017.SL). Decyzja Burmistrza Krosna Odrzańskiego o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji nie jest wymagana.

Podsumowanie

Ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej 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. Obszar przyjęty do analizy o promieniu do 170 m jako pewnej urbanistycznej całości, w zupełności obrazuje układ urbanistyczny i podział funkcjonalno - przestrzenny terenu, niezbędny do zajęcia pozytywnego stanowiska w sprawie i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.). Projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez ponadnormatywny hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, a także pozbawić osoby trzecie:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne właścicielowi gruntów zalanych podczas powodzi nie przysługuje odszkodowanie od właściciela wody.

mgr inż. Aleksandra WĘGRZYŃ-PRZYBYLSKA
ARCHITEKT MIEJSKI
w Krośnie Odrzańskim
upr. 22/93/12/13.1
Członek Lubuskiej Okręgowej
Izby Architektów Nr 0073

Z up. BURMISTRZA 16

Przemysław Nitschka
Naczelnik Wydziału Rozwoju, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

