

Znak sprawy :IZiG.6733. 7 .2018

Data: 4 stycznia 2019r.

OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 poz. 2096 ze zm.), art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz.1945) zawiadamiam, że wydana została Gminie Torzym ul. Wojska Polskiego 32 , 66-235 Torzym, decyzja nr **1CP /2019 z dnia 4 stycznia 2019r. (znak sprawy IZiG.6733.7.2018)** Burmistrza Sulęcina o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego pn..” Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Torzymiu” na działce nr 122/3 położonej w 73 obrębie m. Torzym

Osoby mające interes prawny, w terminie 14 dni licząc od dnia **19 stycznia 2019r.** mogą złożyć odwołanie od w/w decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie za moim pośrednictwem.

Odwołanie od w/w decyzji zgodnie z art.53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zawiadomienie przez obwieszczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia (art.49 Kpa).

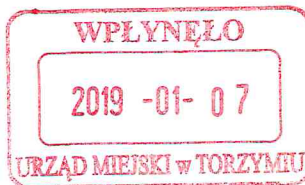
Obwieszczenie wywiesza się na okres 14 dni licząc od dnia 5 stycznia 2019 do dnia 18 stycznia 2019r. włącznie.

Wywieszono:

- na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy Torzym
w dniu 4 stycznia 2019r.

BURMISTRZ

Dariusz Eichert



32/P/19

Data: 4 stycznia 2019r.

DECYZJA 1 CP/2019 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt 2, art. 52 art. 53 ust. 1-4, oraz art. 55, 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2086 ze zm.) oraz art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Torzym**, z siedzibą ul. Wojska Polskiego 32, 66-235 Torzym,

USTALAM

Gminie Torzym,

lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia pod nazwą: "rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Torzymiu" na terenie działki o nr ewid. 122/3 położonej w 73 obrębie m.Torzym.

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. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) Zakres inwestycji pod nazwą: "rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Torzymiu", zakłada się wykonanie:
 - budynku punktu zlewnego ścieków dowożonych,
 - zbiornika uśredniającego ścieków dowożonych,
 - kraty hakowej z płuczką skratek w stacji mechanicznego podczyszczania ścieków,
 - piaskownika pionowego z separatorem piasku,
 - pompowni głównej,
 - budynku mechanicznego podczyszczania ścieków,
 - dwóch reaktorów biologicznych,
 - pomieszczenia dmuchaw,
 - zbiornika osadu nadmiernego,
 - stacji mechanicznego odwadniania osadu,
 - stacji wapnowania osadu,
 - pompowni ścieków surowych,
 - budynku socjalno-technicznego,
 - budynku gospodarki osadowej i kontenerów,
 - budynku socjalnego,
 - wiaty na agregat prądotwórczy,
 - silosu na wapno,
 - dwóch wiat na osad odwodniony,
 - studni pomiarowej ścieków oczyszczonych,
 - studni wody technologicznej,
 - towarzyszącej infrastruktury technicznej i zagospodarowania 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. Nr 164, poz. 1588):
 - a) dla lokalizacji budynków i wiat wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką o nr ewid. 647/1 i działką o nr ewid. 648 – wg załącznika graficznego,
 - b) wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania zabudowy.
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni istniejącej i planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 0,1,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków i wiat – do 20 m każdy z obiektów.
 - e) wysokość elewacji frontowej budynków i wiat mierzona od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu – do 10 m,
 - f) wysokość budynków i wiat liczona od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu – do 10 m,
 - g) geometria dachu budynków i wiat – dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połąci dachowych do od 0 do 25 stopni.
2. z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422):
 - a) projekt budowlany wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i polskimi normami budowlanymi.

B. ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

1. z Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161):
 - a) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do art. 7 ust. 2 w/w ustawy
2. z Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614):
 - a) teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000 i nie oddziałuje na niego,
 - b) przedmiotowa inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
 - c) inwestycję wykonać zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji wydaną przez RDOŚ w Gorzowie Wlkp. z dnia 17 września 2018 r. (znak: WZŚ.420.17.2018.KS).
 - a) teren inwestycji znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA "Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 148 Sandr rzeki Pliszka
3. z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067):
 - a) zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 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, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Torzymia.

C. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068) 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. z 2016 r. poz.124):
 - a) dojazd do terenu inwestycji – bez zmian – z drogi gminnej na działce o nr ewid. 647/1 (ul. Nad Ilanką),
2. Warunki infrastruktury:
 - w granicach działki należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektów ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych
 - zaopatrzenie w zakresie zasilania w energię elektryczną zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
 - odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
 - zaopatrzenie w ciepło – z własnego indywidualnego źródła ciepła,
 - odprowadzenie wód opadowych – w granicach terenu objętego wnioskiem,
 - gromadzenie i utylizacja odpadów - wg systemu obowiązującego w gm. Sulęcín;
 - 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 2018 r. poz.1202 ze zm.):
 - a) projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich;
 - b) inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
2. 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 w/w rozporządzeniu;
 - b) projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektu uzgodnić wg obowiązujących przepisów odrębnych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji – określono na mapie w skali 1:1000, która jako załącznik graficzny, stanowi integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wystąpiła Gmina Torzym, z siedzibą ul. Wojska Polskiego 32, 66-235 Torzym.

Wniosek po uzupełnieniu zawierał dane niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945 - zwanej dalej upzp).

Na podstawie art.50 ust.1 upzp inwestycję celu publicznego lokalizuje się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania” jest celem publicznym, dlatego warunki określono w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Projektowana inwestycja realizować będzie cel publiczny o zasięgu gminnym.

Stosowanie do wymogów procedury administracyjnej art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach strony zawiadomione zostały w drodze obwieszczenia . Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycje celu publicznego, zawiadomiono na piśmie.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0127 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy upzp przeprowadzono analizę obszaru oraz ustalono na tej podstawie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu..

W trakcie przeprowadzonego postępowania, organ I instancji stwierdził:

- a) przeznaczenie inwestycji nie jest sprzeczne z istniejącym zagospodarowaniem i sposobem użytkowania terenu;
- b) inwestycja nie ma wpływu na istniejący ład przestrzenny;
- c) decyzja została uzgodniona w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 4,5,6,9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych;
- d) lokalizacja inwestycji nie jest sprzeczna z przepisami szczegółowymi i odrębnymi.

Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu postanowieniem nr POZ.5120.262.2018.PE z dnia 29 .11.2018 r. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, gdyż planowana inwestycja położona jest poza ustanowionymi terenami górniczymi.

Zgodnie z art. 56 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Pouczenie:

1. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.
2. Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
3. Decyzja straci swoją ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub uchwali się dla terenu inwestycji plan miejscowy, którego ustalenia zmieniają zapisy niniejszej decyzji.

4. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym w Sulęcinie
- a) wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę,
 - b) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - d) projektu zagospodarowania terenu inwestycji i projektu budowlanego obiektu (4 egzemplarze wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 upzp).

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 (art.127 a Kpa), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

BURMISTRZ
Dariusz Ejabart

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1
2. analiza- załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. aa

Do wiadomości

Marszałek Województwa Lubuskiego
Ul. Podgórna 7
65-057 Zielona Góra

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na działce o nr ewid. 122/3 obręb Torzym, gmina Torzym, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

I .ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

- 1) **lokalizacja:** działka o nr ewid. 122/3 obręb Torzym, gmina Torzym,
- 2) **wnioskodawca** – Gmina Torzym, z siedzibą ul. Wojska Polskiego 32, 66-235 Torzym,
- 3) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** inwestycja pod nazwą: "rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Torzymiu";
- 4) **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego do decyzji.

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

- 1) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie funkcji terenu:** inwestycja nie zmienia funkcji terenu – teren oczyszczalni ścieków; planowana inwestycja jest związana z działalnością zakładu.
- 2) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie linii zabudowy:**
 - zgodnie z §4 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, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami,
 - w sąsiedztwie brak budynków pozwalających na wyznaczenie linii zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy istn. budynków
 - zgodnie z koncepcją planowana zabudowa jest lokalizowana w odległości od około 7 do 50 m od frontu działki,
 - działka inwestycji przylega do drogi gminnej na działce o nr ewid. 647/1 i drogi wewnętrznej na działce 648,
 - uwzględniając wymaganą minimalną odległość sytuowania obiektów od krawędzi dróg gminnych na terenie zabudowanym, wg ustawy o drogach publicznych, w związku z powyższym dla lokalizacji budynków i wiat wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką o nr ewid. 647/1 i działką o nr

ewid. 648 – wg załącznika graficznego,

- ze względu na charakter inwestycji i w celu umożliwienia sytuowania budynków i wiat w oddaleniu od wyznaczonej linii zabudowy, wprowadza się zapis, że wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania zabudowy.

3) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5. 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, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.,
- obecny wskaźnik intensywności dla terenu objętego wnioskiem wynosi poniżej 0,01,
- ze względu na brak zabudowy sąsiedniej i charakter inwestycji (inwestycja celu publicznego), uzasadnione jest odstąpienie od wyznaczenia przedmiotowego wskaźnika na podstawie średniej w obszarze analizowanym,
- korzystając z zasady wyrażonej w § 5 ust. 2 rozporządzenia odstępuje się od wyznaczenia przedmiotowego wskaźnika jako średniej tej wielkości dla obszaru analizowanego,
- uwzględniając wnioskowane obiekty, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni istniejącej i planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 0,1.

4) analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z §6 ust. 1 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, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,
- ze względu na odmienny charakter inwestycji w stosunku do pozostałych działek zabudowanych w obszarze analizowanym, uzasadnione jest odstąpienie od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie średniej w obszarze analizowanym,
- maksymalna wnioskowana szerokość elewacji frontowej budynków i wiat wynosi 18 m,
- uwzględniając wielkość wnioskowanej zabudowy, ustala się szerokość elewacji frontowej budynków i wiat – do 20 m każdy z obiektów.

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

- zgodnie z § 7. 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, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; wysokość, o której mowa, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku; Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym; dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której

- mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
- wnioskowana wysokość elewacji frontowej budynków i wiat wynosi max 9,6 m,
 - w związku z powyższym uwzględniając wielkość wnioskowanych obiektów, ustala się wysokość elewacji frontowej budynków i wiat mierzoną od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu – do 10 m.
- 6) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połączeń dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:**
- uwzględniając wnioskowane parametry zabudowy, ustala się: wysokość budynków i wiat liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu – do 10 m, geometrię dachu budynków i wiat – dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połączeń dachowych do od 0 do 25 stopni.
- 7) analiza dostępu do drogi publicznej:** dostęp do drogi publicznej – poprzez układ komunikacji wewnętrznej do drogi gminnej na działce o nr ewid. 647/1 (ul. Nad Ilanką).
- 8) warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- przedmiotowa inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
 - inwestycję wykonać zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji wydaną przez RDOŚ w Gorzowie Wlkp. z dnia 17 września 2018 r. (znak: WZŚ.420.17.2018.KS),
 - teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000 i nie oddziałuje na niego.
- 9) analiza w zakresie spełnienia przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:**
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- 10) 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 Torzymia 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.
- 11) analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
 - b) ze względu na przewidywane użytkowanie obiektu, zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi i ogólną praktyką projektową, ustala się iż w granicach działki należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektów ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

- c) dojazd do terenu inwestycji: z drogi gminnej na działkę o nr ewid. 647/1 (ul. Nad Ilanką),
- d) zaopatrzenie w zakresie zasilania w energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków – realizować zgodnie z warunkami zarządców poszczególnych sieci;
- e) odprowadzenie wód opadowych – w granicach terenu objętego wnioskiem,
- f) gromadzenie i utylizacja odpadów - wg systemu obowiązującego w gm. Torzym, w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

12) 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.

13) 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 – Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP - 144, Wielkopolska Dolina Kopalna Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 148 Sandr rzeki Pliszka,
- 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
Dariusz Ejchart