

Znak sprawy: BGN.II.6730.40.2017

Torzym, dnia 12.01.2018r.

DECYZJA NR 1/2018 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 6 ust. 2, art. 52, art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 4 pkt 5, 6 i 9 art. 53 ust. 4 pkt 9, art. 54, art. 55, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Sulęcín, z siedzibą przy ul. Lipowej 20,
69-200 Sulęcín – reprezentowanego przez pełnomocnika
Pana Adama Jeske

ustalam na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Sulęcín warunki zabudowy

dla inwestycji planowanej do realizacji na części działki o nr ewid. 4400/5, obręb ewid. Grabów, Gmina Torzym, polegającej na budowie budynku usługowego.

1. Rodzaj inwestycji – inwestycja obejmuje:
 - budowę budynku usługowego – kancelaria 2 leśnictw;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa.
3. Stan prawny terenu:
 - 3.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - 4.1. Nakłada się obowiązek zaprojektowania inwestycji z zachowaniem warunku wzbogacenia ładu przestrzennego i architektonicznego.
 - 4.2. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 4.3. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości nr ewid. 4400/5, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 4.4. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 12% powierzchni działki.
 - 4.5. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem 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).
 - 4.6. Ustalenia dla projektowanego budynku:

- 4.6.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – do 12,0 m.
- 4.6.2. Wysokość zabudowy – do II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
 - 4.6.2.1. Wysokość do okapu – do 4,0 m.
 - 4.6.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 9,0 m.
- 4.6.3. Geometria dachu i materiał:
 - 4.6.3.1. Układ połaci dachowych – dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci w przedziale – 30-45°.
 - 4.6.3.2. Kalenica główna - w układzie równoległym lub prostopadłym do drogi powiatowej.
 - 4.6.3.3. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka na wąski rąbek w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.
5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 5.1. Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
 - 5.3. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalić można, iż obszar inwestycji sklasyfikowany jest w rejestrze gruntów jako lasy i użytki rolne zabudowane.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 6.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 6.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 6.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 6.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 6.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Torzym.
7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 7.1. Teren inwestycji obsługiwany jest z publicznej drogi powiatowej – działka o nr 408, poprzez istniejący zjazd.
 - 7.2. Miejsca parkingowe - ustala się realizację minimum dwóch miejsc postojowych w ramach planowanej inwestycji.
 - 7.3. W przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi publicznej na lokalizację w pasie drogowym urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami i ruchem drogowym, a przed rozpoczęciem robót zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia urządzenia i prowadzenia robót.
 - 7.4. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.

- 7.5. Odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika wybieralnego.
- 7.6. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
- 7.7. Zaopatrzenie w ciepło – z własnego źródła ciepła.
- 7.8. Podłączenie do sieci teletechnicznej – z istniejącego przyłącza lub na warunkach operatora.
- 7.9. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu w obrębie własnego terenu.
- 7.10. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
- 7.11. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 7.12. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
- 7.13. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
 - 7.13.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne składowisko odpadów.
 - 7.13.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 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).
8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:
 - 8.1. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 8.2. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
 - 8.3. Należy stosować odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz. 719).
 - 8.4. Inwestycję należy zrealizować zgodnie z art. 27 ust.1, art. 28 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.
 - 8.5. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektu należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
 - 8.6. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogłaby wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.
 - 8.7. Inwestycję należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
 - 8.8. Na podstawie §2 ust. 7 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 ustala się wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, poprzez zaprojektowanie inwestycji tak, aby spełnić warunki:

8.8.1. Dotyczące naturalnego oświetlenia na działkach bezpośrednio sąsiadujących, zgodnie z §13 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).

8.8.2. Zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z Działem VI 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).

9. Ochrona według przepisów odrębnych:

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym. Obszar objęty wnioskiem znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: Wielkopolska Dolina Kopalna nr 144.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik do niniejszej decyzji.

11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

1. wniosek złożony przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Sulęcín, z siedzibą przy ul. Lipowej 20, 69-200 Sulęcín – reprezentowane przez pełnomocnika Pana Adama Jeske z dnia 17.11.2017 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji,
2. analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wspomnianej powyżej ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomości o nr ewid. 4400/5 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolami: B-RV – „użytki rolne zabudowane” oraz Ls – „lasy” o łącznej powierzchni 25,03 ha.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) na podstawie:

- art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostwem Powiatowym odnośnie ochrony gruntów rolnych, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w/w sprawie w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 53 pkt 5).
- art. 53 ust. 4 pkt 6 z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów leśnych. Zawiadomieniem z dnia 21 grudnia 2017 r. sygn. ZS.224.197.2017 Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze przekazał wniosek Burmistrza wg właściwości miejscowej i rzeczowej Dyrektorowi Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie. Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2018 r., znak ZS.224.1.217.2017 Dyrektor Lasów Państwowych w Szczecinie postanowił odstąpić od uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy podając w uzasadnieniu, że realizowana inwestycja będzie poza gruntami leśnymi.
- art. 53 ust. 4 pkt 9 ze Starostwem Powiatowym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie z dnia 02.01.2018r., sygn. DZ.7130.2.2.2018.AChI - uzgodniono pozytywnie.

Obszar objęty wnioskiem znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornia Wód Podziemnych: Wielkopolska Dolina Kopalna nr 144. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia: z Ministrem Środowiska, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w/w sprawie w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 53 pkt 5).

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów – Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod numerem LU 0133.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdza się, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

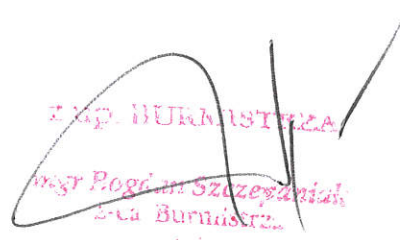
POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Niniejsza decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wygasa z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Torzym, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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.



z up. BURMISTRZA
mgr Andrzej Szczepaniak
1-ca Burmistrz

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Urzędzie).
2. Załącznik Nr 2 – analiza urbanistyczna (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Urzędzie).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg akt sprawy.
3. Ad acta.

Sprawę prowadzi: Czesław Niekrasz, tel. 683416219, referatbgn@torzym.pl

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji planowanej do realizacji na części działki o nr ewid. 4400/5, obręb ewid. Grabów, Gmina Torzym, polegającej na budowie budynku usługowego.

1. Rodzaj inwestycji – Inwestycja obejmuje:
 - budowę budynku usługowego – kancelaria 2 leśnictw;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Stan faktyczny i prawny terenu:
 - 2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Funkcja terenu: teren sklasyfikowany w ewidencji gruntów do użytków rolnych zabudowanych oraz lasów.
 - 3.2. Sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy: Działka o nr ewid. 4400/5 zlokalizowana jest w miejscowości Grabów, gmina Torzym, sklasyfikowane są w ewidencji gruntów jako użytki rolne zabudowane oraz lasy z dostępem do publicznej drogi powiatowej. Na terenie objętym analizą usytuowana jest:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się na dz. nr ewid.: 403/2, 403/3;
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą w postaci budynku gospodarczego np. na działce nr ewid. 4400/3, 4400/4.W związku z powyższym inwestycja stanowi kontynuację funkcji istniejącej w obszarze analizowanym.
4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 4.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 4.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 4.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 4.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 4.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Torzym.
5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 5.1. Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
 - 5.3. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalić można, iż obszar inwestycji sklasyfikowany jest w rejestrze gruntów jako lasy oraz użytki rolne zabudowane.
6. Analiza (według art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
 - 6.1. Działki sąsiednie znajdujące się w granicach analizy terenu - są zabudowane.
 - 6.2. Obsługa komunikacyjna terenu:
 - 6.2.1. Teren inwestycji obsługiwany jest z publicznej drogi powiatowej – działka o nr 408, poprzez istniejący zjazd.
 - 6.2.2. Miejsca parkingowe - ustala się realizację minimum dwóch miejsc postojowych w ramach planowanej inwestycji.
 - 6.3. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomość o nr ewid. 4400/5 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolami: B-RV – „użytki rolne zabudowane” oraz Ls – „lasy” o łącznej powierzchni 25,03 ha.
 - 6.4. Obsługa techniczna terenu:
 - 6.4.1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
 - 6.4.2. Odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika wybieralnego.
 - 6.4.3. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
 - 6.4.4. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu w obrębie własnego terenu.
 - 6.4.5. Podłączenie do sieci teletechnicznej – na warunkach operatora.
 - 6.4.6. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
 - 6.4.7. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 6.4.8. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone

przez jednostki branżowe.

6.4.9. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:

6.4.9.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne składowisko odpadów.

6.4.9.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 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).

6.5. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych – Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

7. Analiza (według art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

7.1. Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione na załączniku graficznym.

7.2. Celem analizy jest ustalenie wymagań dotyczących:

7.2.1. Linii zabudowy.

7.2.2. Wskaźnika powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki.

7.2.3. Szerokości elewacji frontowej.

7.2.4. Wysokości elewacji frontowej.

7.2.5. Geometrii dachu.

7.2.6. Dla ustalenia warunków zabudowy stosuje się w zakresie odpowiednim dla przedmiotu i charakteru sprawy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588).

7.3. Linia zabudowy:

7.3.1. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.

7.3.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości nr ewid. 4400/5, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7.4. Wskaźnik powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki:

7.4.1. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do 12 % - jak średnia wartość w obszarze analizy.

7.4.2. Średni wskaźnik z analizowanych działek wynosi 12,0%

L.p.	Nr działki	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]
1.	4400/3	11
2.	4400/4	13
3.	403/2	12
4.	403/3	13
średnia		12

Wartości użyte w tabeli są wielkościami przybliżonymi.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, ustalono na podstawie §5 ust.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 terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania.

7.5. Szerokość elewacji frontowej dla planowanej inwestycji – do 12,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowych została powiększona o 20% zgodnie z § 6 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Dla projektowanego budynku gospodarczego przyjęto wartość wnioskowaną – 6,0 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizy - wynosi 10,0 m.

L.p.	Nr działki	Szerokość elewacji frontowej [m]
1.	4400/3	8
2.	4400/4	8
3.	403/2	13
4.	403/3	12
średnia		10

Wartości użyte w tabeli są wielkościami przybliżonymi.

- 7.6. Wysokość do okapu – do 4,0 m.
- 7.7. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 9,0 m.
- 7.8. Geometria dachu i materiał:
 - 7.8.1. Układ połaci dachowych – dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci w przedziale – 30-45°.
 - 7.8.2. Kalenica główna - w układzie równoległym lub prostopadłym do drogi powiatowej.
 - 7.8.3. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka na wąski rąbek w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

8. Wnioski końcowe:

Istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji jako kontynuacja funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 64, w związku z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji planowanej do realizacji na części działki o nr ewid. 4400/5, obręb ewid. Grabów, Gmina Torzym, polegającej na budowie budynku usługowego.

Z analizy wynika, że w decyzji należy przyjąć następujące wskaźniki urbanistyczne i ustalenia dla nowej zabudowy:

- 8.1. Rodzaj inwestycji – inwestycja obejmuje:
 - budowę budynku usługowego – kancelaria 2 leśnictw;
 - zagospodarowanie terenu.
 - 8.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa.
 - 8.3. Nakłada się obowiązek zaprojektowania inwestycji z zachowaniem warunku wzbogacenia ładu przestrzennego i architektonicznego.
 - 8.4. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 8.5. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości nr ewid. 4400/5, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 8.6. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 12% powierzchni działki.
 - 8.7. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem 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).
 - 8.8. Ustalenia dla projektowanego budynku:
 - 8.8.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – do 12,0 m.
 - 8.8.2. Wysokość zabudowy – do II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
 - 8.8.2.1. Wysokość do okapu – do 4,0 m.
 - 8.8.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 9,0 m.
 - 8.8.3. Geometria dachu i materiał:
 - 8.8.3.1. Układ połaci dachowych – dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci w przedziale – 30-45°.
 - 8.8.3.2. Kalenica główna - w układzie równoległym lub prostopadłym do drogi powiatowej.
 - 8.8.3.3. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka na wąski rąbek w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.
9. Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Dokumentacja fotograficzna:



mgr Bogdan Szczepaniak
z-ca Burmistrza

