



Urząd Gminy i Miasta w Czerwieńsku

ul. Rynek 25, 66-016 Czerwieńsk

tel. 68 327 80 41, fax. 68 327 80 91, e-mail: ugim@czerviensk.pl

Czerwieńsk, dnia 30 kwietnia 2024 r.

Nasz znak: GKIM.6730.31.2024

OBWIESZCZENIE

Burmistrza Czerwieńska

O wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w nawiązaniu do art. 72 ust 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zawiadamiam, że w dniu 30 kwietnia 2024 r. została wydana decyzja nr GKIM.6730.31.2024 o warunkach zabudowy pn. „Budowa hali magazynowo usługowej (nr 2) na terenie oznaczonym działkami nr ewid. 264/3 i 264/5 w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk.”

Jednocześnie informuję, że treść ww. decyzji została udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Czerwieńsku.

BURMISTRZ
Piotr Iwanus

Niniejsze obwieszczenie zostaje podane do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie:

- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku i m. Płoty
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Czerwieńsk.

Czerwieńsk, dn. 30 kwietnia 2024 r.

Znak:GKiM.6730.31.2024

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w nawiązaniu do art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku firmy KOIMEX S.A. ul. Kozia 3, 66-200 Świebodzin (pełnomocnik Pan Andrzej Makaryk ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów) z dnia 6 marca 2024 r., w oparciu o przepisy odrębne:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320)
- 2) ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ,
- 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- 4) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),
- 5) ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.),
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- 7) rozporządzenie 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.),
- 8) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589),
- 9) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 poz.1839 ze zm.)
oraz po uzgodnieniu :
 - z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milcząca,
 - z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej, który dokonał uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milcząca,
 - z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Zielonej Górze w zakresie melioracji wodnych, które dokonało przedmiotowego uzgodnienia postanowieniem znak: VG.ZPU.521.420.2024.PR Z dnia 8 kwietnia 2024 r/ (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp)

- z Zarządem Dróg Wojewódzkich w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego, który dokonał przedmiotowego uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 - uzgodniono zgodą milczącą,

ustalam

na terenie oznaczonym działkami nr ewid. 264/3 i 264/5 w obrębie Ploty, gm. Czerwieńsk
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie hali magazynowo-usługowej (nr 2)

1. Rodzaj inwestycji: Budowa hali magazynowo-usługowej (nr 2).

2. Rodzaj zabudowy: Zabudowa magazynowo-usługowa (P/U).

3. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy –6 m od działki nr ewid. 289/4 oraz 11 m od osi linii elektroenergetycznej - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji
 - b) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu - max 0,5;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ulicy Wodnej) od 130 m do 160 m;
 - d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 7,8 m do 10,0 m.
 - e) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: od 1 ° do 15°,
 - wysokość budynku: od 8 m do 10 m,
 - układ głównych połaci dachowych: dach płaski
 - kierunek głównej kalenicy dachu: dla dachu płaskiego nie określa się
- 2) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) Inwestycję należy projektować zgodnie z decyzją Burmistrza Czerwieńska z dnia 11 lipca 2023 r. znak GGRiOŚ.6220.10.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hal magazynowo-usługowo-handlowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”
 - b) inwestycję, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym również Polskich Norm, projektować należy w sposób nie pogarszający standardów użytkowania i zamieszkiwania na działkach sąsiednich oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni i pośredni,
 - c) należy zapewnić rozwiązania uwzględniające bezpieczeństwo użytkowania nowobudowanych obiektów;
- 3) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) planowanie zamierzenie inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie inwestycji położone jest stanowisko archeologiczne AZP 61-13/12 (śląd osadniczy - pradzieje, ślad osadniczy – PŚ)
 - b) w związku z realizacją inwestycji należy zapewnić badania archeologiczne, których zakres i rodzaj w myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustala Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny

- c) stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
 - d) planowanie zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej;
- 4) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej położonej na działce nr ewid. 288/4 poprzez istniejący zjazd,
 - b) Wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 10 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać stanowiska postojowe w garażu,
 - c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci, dopuszcza się instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 50 kW,
 - d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnego źródła ciepła;
 - e) sposób zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci,
 - f) sposób odprowadzania ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) sposób gospodarowania odpadami: krótkotrwałe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz zapewnić ochronę przed pozbawieniem osób trzecich:
 - dostępu do drogi,
 - możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) Uciążliwości związane z funkcjonowaniem inwestycji w tym hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie powinny ograniczać się do granic nieruchomości objętej decyzją.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 6 marca 2024 r. Pan Andrzej Makaryk ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów pełnomocnik firmy KOIMEX S.A. ul. Kozia 3, 66-200 Świebodzin złożył wniosek w przedmiotowej sprawie. Wniosek spełnił wymogi formalne.

W myśl art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.572) w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach

zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Zgodnie z dyspozycją art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie przepisów odrębnych oraz w oparciu o zgromadzone materiały dowodowe przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu.

Ustalono, że:

- 1) Inwestycja będzie realizowana na terenie działek nr ewid. 264/3 i 264/5w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako tereny przemysłowe (Ba) o łącznej powierzchni 5.1271 ha.
- 2) Działka, na której planowana jest inwestycja jest własnością KOIMEX S.A
- 3) Aktualnie przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem biurowym, budynkiem stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, parkingiem itp.
- 4) Dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hal magazynowo-usługowo-handlowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” zostały określone środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w decyzji Burmistrza Czerwieńska z dnia 11 lipca 2023 r. znak GGRiOŚ.6220.10.2022.
- 5) Działka nie leży w obszarze natura 2000 ani w obszarze chronionego krajobrazu.
- 6) Na terenie inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne AZP: 61-13/12 (śląd osadniczy - pradziej, śląd osadniczy – PŚ)

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) sprawdzono czy zostały spełnione przesłanki umożliwiające wydanie decyzji.

- 1) Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie

- kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu- znajdujące się w obszarze analizowanym.
- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej położonej na działce nr ewid. 288/4 poprzez istniejący zjazd.
 - 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Wnioskowana otrzymała warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, będzie korzystał z już istniejącego przyłącza elektroenergetyczne i z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych-warunek spełniony.
 - 4) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
 - jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
 - nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.
 - przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
 - planowanie zamierzenie inwestycje nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - warunek spełniony.
 - 5) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:
 - jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
 - nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.
 - przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
 - planowanie zamierzenie inwestycje nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - warunek spełniony.
 - 6) Zmierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - warunek spełniony.
- Niniejsza decyzja, wymagała uzgodnienia z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, ze Starostą Zielonogórskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej, z Zarządem Dróg Wojewódzkich w zakresie obszarów przyległych do dróg. W związku z podwójną rolą Burmistrza Czerwieńska, jako organu wydającego decyzję oraz zarządcy drogi, okoliczności istotne w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego wzięto pod uwagę w

niniejszej decyzji z urzędu (uzgodniono wewnętrznie).

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został przez osobę spełniającą warunki, o których mowa w art. 5 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
- 3) Zgodnie z art. 53 ust 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
- 4) Zgodnie z art.51 ust 2 ust 2d -2i w przypadku niewydania przez Burmistrza Czerwieńska decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Lubuskiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.
- 5) Zgodnie z art. 127 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
- 6) Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego: 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.



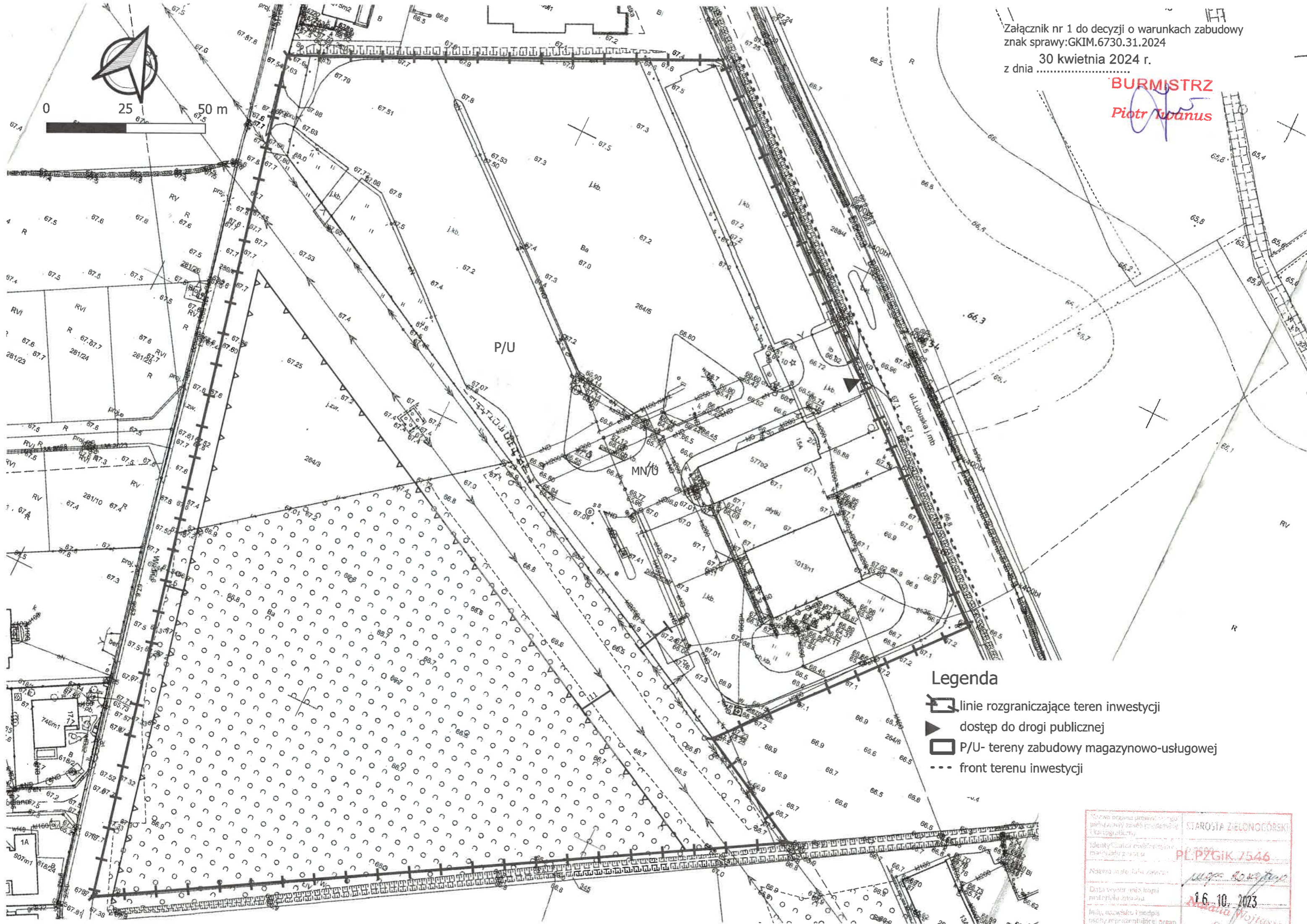
BURMISTRZ
Piotr Iwanus

Otrzymują:

1. KOIMEX S.A. ul. Kozia 3, 66-200 Świebodzin pełnomocnik Pan Andrzej Makaryk ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów
2. Strony postępowania wg. rozdzielnika (4)
3. a/a

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy: GKIM.6730.31.2024
30 kwietnia 2024 r.
z dnia

BURMISTRZ
Piotr Tułas



Legenda

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- dostęp do drogi publicznej
- P/U- tereny zabudowy magazynowo-usługowej
- front terenu inwestycji

Stwierdzam, że powyższe dane i informacje są prawdziwe i wiarygodne.	STAROSTA ZIELONOGÓRSKI
Identyfikacja ewidencyjna nieruchomości z mapą	PL/PZGIK.7546
Nazwa i adres biura gminy	<i>Urząd Gminy Zielonogóra</i>
Data wystawienia kopii	16.10.2023
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Anna Wojtas</i>

Załącznik nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
znak: GKiM.6730.31.2024

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na której przewiduje się realizację inwestycji pn.:
„Budowa hali magazynowo usługowej (nr 2) na terenie oznaczonym działkami nr ewid. 264/3 i 264/5 w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk.”

Analizę przeprowadza się na mocy art. 53 ust. 3 art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz 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.

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo usługowej (nr 2) złożony przez KOIMEX S.A. ul. Kozia 3, 66-200 Świebodzin (pełnomocnik: Pan Andrzej Makaryk ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów).

2. Rodzaj inwestycji: Budowa hali magazynowo usługowej (nr 2).

3. Rodzaj zabudowy: Zabudowa magazynowo-usługowa (P/U).

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja:

- 1) Inwestycja będzie realizowana na terenie działek nr ewid. 264/3 i 264/5 w obrębie Płoty, gm. Czerwieńsk, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako tereny przemysłowe (Ba) o łącznej powierzchni 5.1271 ha.
- 2) Działka, na której planowana jest inwestycja jest własnością KOIMEX S.A
- 3) Aktualnie przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem biurowym, budynkiem stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, parkingiem itp.
- 4) Dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hal magazynowo-usługowo-handlowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” zostały określone środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w decyzji Burmistrza Czerwieńska z dnia 11 lipca 2023 r. znak GGRiOŚ.6220.10.2022.
- 5) Działka nie leży w obszarze natura 2000 ani w obszarze chronionego krajobrazu.
- 6) Na terenie inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne AZP: 61-13/12 (śląd osadniczy - pradzieje, śląd osadniczy – PŚ)

5. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 1) Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu- znajdujące się w obszarze analizowanym.
- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej położonej na działce nr ewid. 288/4 poprzez istniejący zjazd.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Wnioskowana otrzymał warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, będzie korzystał z już istniejącego przyłącza elektroenergetyczne i z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych-warunek spełniony.
- 4) Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z przepisami odrębnymi, a w szczególności:

- jest zgodne z przepisami ochrony środowiska,
- nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 pkt 2 ust. 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.
- przedmiotowy teren nie jest położony na terenie górniczym i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
- planowanie zamierzenie inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - warunek spełniony.

6) Zmierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - warunek spełniony.

6. Wyznaczenie obszaru analizowanego.

Obszar analizowany wyznaczono na podstawie art 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Obszar analizowany oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000) będącej integralną częścią niniejszej analizy. Obszar obejmuje działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, jest to teren oznaczony przez bufor 582 m (3x część terenu inwestycji przyległa do drogi z której odbywa się główny zjazd na działkę i nie mniej niż 50 m) wokół planowanej inwestycji, pomniejszony do zakresu mapy. Tak wyznaczony obszar analizowany uznać należy jako spójny urbanistycznie dla określenia parametrów urbanistyczno – architektonicznych nowej zabudowy w zakresie objętym wnioskiem.

7. Analiza w zakresie funkcji i cech zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym.

Analiza funkcji zabudowy: na terenie analizowanym występują : P - tereny zabudowy przemysłowej, IE- teren elektroenergetyki, IT - tereny infrastruktury technicznej, L - tereny lasu, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNR- tereny zabudowy zagrodowej, U - tereny usług tereny zabudowy zagrodowej, TK - tereny komunikacyjne, TN - teren niezabudowany, US- teren usług sportu, UW- teren ujęcia wody, Wp - tereny wód płynących, Wr - tereny rowu melioracyjnego, Ws - tereny wód stojących.

Analiza cech zabudowy: w obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane budynkami w zabudowie o podobnych funkcjach (usługowa, przemysłowa) o następujących parametrach:

- a) linie zabudowy: min. 6 m od drogi gminnej
- b) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu o podobnych funkcjach (U,P)
[dz. nr ewid. 129($0,515 = \frac{5517}{10714}$), dz. nr ewid. 263/10 ($0,515 = \frac{3115}{6039}$), dz. nr ewid. 266/1 ($0,52 = \frac{1425}{2718}$)]
- c) powierzchnia zabudowy budynków o podobnych funkcjach: maksymalnie 5517 m²
- d) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 92 m
- e) wysokość do okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu od 4 do 6 m
- f) geometria dachów:

-kąt nachylenia połaci dachowych od około 5 do około 35 °

- wysokość górnej krawędzi kalenicy: do około 10 m
- układ głównych połaci dachowych: dwuspadowy
- kierunek głównej kalenicy dachu dwuspadowego: różnie

Wobec powyższego w odniesieniu do projektowanej inwestycji proponuje się następujące ustalenia w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

Ze względu na rodzaj zabudowy dopuszcza się odstępstwa od średnich wartości analizowanej zabudowy.

1) Rodzaj i funkcja zabudowy: zabudowa magazynowo-usługowa (P/U)

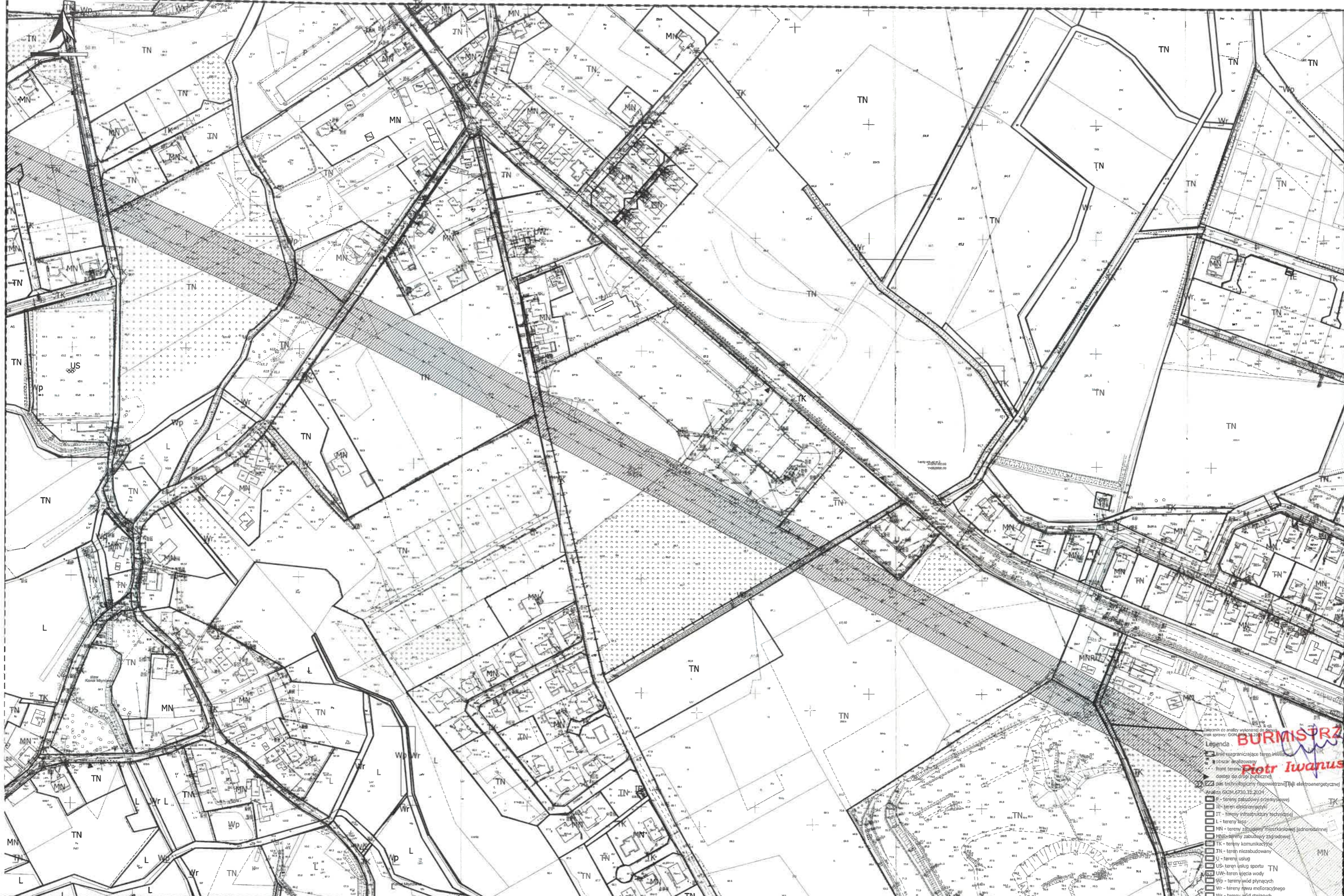
2) Wymagania dla nowej zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy –6 m od działki nr ewid. 289/4 oraz 11 m od osi linii elektroenergetycznej - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji
- b) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu - max 0,5;
- c) szerokość elewacji budynku (od strony ulicy Wodnej) od 130 m do 160 m;
- d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 7,8 m do 10,0 m.
- e) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: od 1 ° do 15°,
 - wysokość budynku: od 8 m do 10 m,
 - układ głównych połaci dachowych: dach płaski
 - kierunek głównej kalenicy dachu: dla dachu płaskiego nie określa się

8. Uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, ze Starostą Zielonogórskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej, z Zarządem Dróg Wojewódzkich w zakresie obszarów przyległych do dróg. W związku z podwójną rolą Burmistrza Czerwieńska, jako organu wydającego decyzję oraz zarządcy drogi należy uzgodnić wewnętrznie.


BURMISTRZ
Piotr Iwanus



BURMISTRZ
Piotr Iwanus

Legenda:

- Linie ograniczające teren inwent.
- Linie analizowane
- Front terenu
- Dostęp do drogi publicznej
- EZZ - pole technologiczno-napowietrzny i elektroenergetycznej
- Analiza GKIM.6730.31.2024
- TN - tereny zabudowy przemysłowej
- IT - tereny elektrotechniczne
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- L - tereny lasów
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNB - tereny zabudowy zagrodowej
- TK - tereny komunikacyjne
- TN - tereny niezabudowane
- U - tereny usług
- U - tereny usług sportu
- UW - tereny ujęcia wody
- Wp - tereny wód płynących
- Wr - tereny wód melioracyjnych
- Ws - tereny wód stojących

