BURMISTRZ
MIASTA ŻARY
GA.6730.45.2018.JW

Żary, dnia: 18.06.2018 r.

D e c y z j a NR 60/2018
o w a r u n k a c h z a b u d o w y

Na podstawie art.104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 zez m.) art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1, art.60 ust.1, 1a i 4 art. 61 ust.1, art. 63 ust. 1, 2, 3 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.04.2017 r.

---- u s t a l a m ----

Dla Inwestora:
Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
z siedzibą w Żarach przy ul. Bohaterów Getta nr 9-11

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:
budowie zespołu garażowo-magazynowego z infrastrukturą techniczną na terenie stacji uzdatniania wody w Żarach przy ul. Piastowskiej

Lokalizacja: Żary, ul. Piastowska, obr. 1, ark. 7, działka ewidencyjna nr 83.

I. Warunki wynikające z analizowanego obszaru.

Teren wnioskowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze o istniejącej funkcji: tereny obiektów zaopatrzenia w wodę sąsiadującej z terenami mieszkaniowymi niskiej intensywności, usług oraz terenami rolnymi dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia.

II. Opis inwestycji:

Inwestycja polega na budowie zespołu garażowo-gospodarczego na terenie istniejącej stacji uzdatniania wody Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. przy ul. Piastowskiej w Żarach wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz z placem manewrowym.

III. <u>Wynikające z przepisów odrębnych:</u>

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - ***Prawo budowlane*** (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.),
   a) należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. ***w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*** (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422),
   b) projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: budowlanej.
2. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. ***o drogach publicznych*** (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.); należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. *w*

sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.124),

a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,

b) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe,

3. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. ***o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*** (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.);

a) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

- niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza,

b) przedmiot inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Żary wpisanym do rejestru zabytków oraz w jego otoczeniu.

4. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. ***o ochronie gruntów rolnych i leśnych*** (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. ***w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*** (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 71), inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, z zachowaniem parametrów jak dla zabudowy usługowej.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- **Funkcja:** *Teren obiektów zaopatrzenia w wodę* – budowa zespołu garażowo-magazynowego wraz infrastrukturą towarzyszącą (rozbudowa istniejących sieci oraz budowa place manewrowy i utwardzenie ternu istniejącej bazy ZWiK Sp. z o.o.).
- **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - do 12% (w/w parametr dotyczy obiektów kubaturowych z wyłączeniem terenu utwardzonego, dojść, podjazdów, itp.).
- **Ilość kondygnacji**: jedna.
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** do 6,0m (gzymsu).
- **Szerokość elewacji frontowej:** do 30,0 m.
- **Linia zabudowy: nieprzekraczalna – 18,0m** od ul. Piastowskiej - dopuszcza się przekraczać „nieprzekraczalną linie zabudowy" takim elementom budynku jak: ocieplenie, okapy, gzymsy, wykusze, itp.
- **Dach:** jednospadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia od 2° do 25°.

V. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony

środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania z uwzględnieniem zachowania warunków, parametrów i norm.

VI. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. **Warunki obsługi komunikacji:**
   a. **Dojazd:** istniejący z ul. Piastowskiej
2. **Infrastruktura techniczna** – projektowana na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci:
   a. **kanalizacja deszczowa –** zgodnie z warunkami podanych przez zarządcę sieci UM Żary wydział IT /wydanych na etapie opracowania dokumentacji projektowej/.
   b. **sieć wodociągowa –** nie dotyczy.
   c. **kanalizacja sanitarna** - nie dotyczy.
   d. **sieć elektroenergetyczna** - przyłączenie do miejskiej sieci energetycznej zgodnie z warunkami podanych przez zarządcę sieci ENEA Żary – rozbudowa istniejącej instalacji elektrycznej na terenie bazy ZWiK.Sp. z o.o.
   e. **sposób unieszkodliwienia odpadów** - należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz ich wywóz na składowisko zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym wymagane zezwolenie,
   f. **ogrzewanie –** elektryczne.

VII. Wymaganie dotyczące ochrony osób trzecich:

a) Projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez 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 cieplnej oraz ze środków łączności.

b) Inwestor ponosi koszty roszczeń jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki w wyniku których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

VIII. Uzgodnienia:

1. *Zarządca drogi gminnej uzgadnia w zakresie komunikacji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – warunki komunikacji określono w dziale VI pkt. 1.*
2. *Ochrony konserwatorskiej: nie dotyczy.*
3. *W zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego: nie dotyczy.*
4. *W odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych – nie dotyczy.*

IX. Teren inwestycji :

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000.

X. Załączniki.

1. Mapa ewidencyjnej w skali 1:1000.
2. Analiza terenu z załącznikiem graficznym.

Projekt decyzji przygotował mgr inż. arch. Jarosław Wnęta.

---- U z a s a d n i e n i e ----

Postępowanie administracyjne prowadzono na podstawie wniosku z dnia 11.04.2018 r. Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Żarach przy ul. Bohaterów Getta nr 9-11. Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 83 (obr.1) oznaczona jest wg ewidencji gruntów „Ba", (tereny przemysłowe o powierzchni 9382 m^2, zabudowana budynkami i obiektami technicznymi (magazynowo – garażowymi i inne). Teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Piastowskiej (drogi gminnej).

Inwestycja polega na budowie zespołu garażowo-magazynowego wraz infrastrukturą towarzyszącą (utwardzeniem tereny, placem manewrowym, itp.) na terenie istniejącej stacji uzdatniania wody w Żarach przy ul. Piastowskiej. Teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze o istniejącej funkcji usługowej sąsiadującej z terenami mieszkaniowymi niskiej intensywności, usług oraz terenami rolnymi dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia.

Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, objętej wnioskiem w sprawie, poprzedzone zostało dokonaniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Decyzją określono warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań ochrony interesów osób trzecich. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny niniejszej decyzji.

Stan faktyczny ustalono na podstawie inwentaryzacji istniejącej zabudowy i dokumentacji będącej w posiadaniu tutejszego Urzędu.

Stan prawny nieruchomości przyjęto na podstawie wykazu właścicieli i władających wg stanu będącego w zasobie geodezyjnym stanowiącym materiał państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego udostępniony do celów wewnętrznych tutejszego Urzędu.

W toku postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Analizie poddano obszar, którego granice wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości trzykrotnej szerokości frontu tego terenu a jej wyniki dla wnioskowanego terenu określono na mapie stanowiącej załącznik niniejszej decyzji.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane zamierzenie stanowi kontynuację istniejących w analizowanym obszarze funkcji, a istniejąca zabudowa na przedmiotowym terenie oraz w sąsiedztwie pozwala na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy.

Stosownie do przepisu art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W toku postępowania administracyjnego nie znaleziono podstaw prawnych, uniemożliwiających ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach (zawiadomienie z dnia 20.04.2018 r. znak sprawy GA.6730.45.2018.JW). Strony nie wniosły uwagi do toczącego się postępowania .

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Zgodnie z art.63 ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których

mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt decyzji o warunkach zabudowy, sporządziła osoba uprawniona do jego sporządzania.

Niniejszą decyzję uzgodniono zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Organ prowadzący postępowanie administracyjne odstąpił od uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogi gminnej ze względu na fakt, iż Burmistrz Miasta Żary jest zarówno organem zarządzającym drogami gminnymi jak i ustalającym warunki zabudowy. Warunki obsługi komunikacyjnej uwzględniono w niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

---- P o u c z e n i e ---

Zgodnie z przepisami art. 63 ust.4 powołanej wyżej ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wnioskodawcy który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Miasta Żary, 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, której 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
Małgorzata Archhoff
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
Architektury i Zasobów Komunalnych

Otrzymują:

1. Wg rozdzielnika (w aktach sprawy)

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Żarach
2. a/a