

Znak sprawy: OŚPI.6730.36.2022

data: 02-11-2022r

Na podstawie art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2022r. poz. 2000.) 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* (Dz. U. z 2022r. poz. 503 tj.) 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 2021 poz. 2399.),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora **Panattoni Europe Sp. z o.o., Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa w imieniu, którego działa pełnomocnik Pan Hubert Pawlicki Tacakiewicz Ferma Kresek Sp z o.o, ul. Jeleniogórska 18B, 60-179 Poznań**

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

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

„budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z segmentami socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach geodezyjnych nr 341/10, 341/12, 341/13, 341/14, 341/20, 341/56, 341/57 obręb Konin Żagański, gmina Iłowa”

lokalizacja inwestycji: dz. 341/10, 341/12, 341/13, 341/14, 341/20, 341/56, 341/57 w m. Konin Żagański, gmina Iłowa

I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru - przeznaczenie terenu objętego wnioskiem.

- teren zabudowy przemysłowo-magazynowo-usługowej;

II. Inwestycja obejmuje następujący zakres prac:

- budowa zespołu hal przemysłowo-magazynowo-usługowych z segmentami socjalno-biurowymi;
- budowa pompowni;
- budowa wiat;
- budowa portierni (wartowni);
- budowa stacji redukcyjno-pomiarowych;
- zbiorników przeciwpożarowych;
- budowa zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-ewaporacyjnych lub

zbiorników retencyjno- infiltracyjno - ewaporacyjnych ;

- budowa instalacji kanalizacji deszczowej;
- budowa zbiorników bezodpływowych;
- budowa masztów i totemów reklamowych;
- budowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- budowa zbiorników LNG, LPG i CNG wraz ze stacjami regazyfikacji;
- budowa instalacji fotowoltaicznej;
- budowa dróg dojazdowych oraz wewnętrzzakładowych;
- budowa parkingów;
- budowa stacji i punktów ładowania samochodów elektrycznych;
- budowa hydroforni;
- budowa zbiorników na gazy techniczne;
- budowa agregatów prądotwórczych;
- budowa stacji uzdatniania wody;
- budowa ogrodzenia;
- budowa placów odkładczych;
- budowa oczyszczalni ścieków bytowych;
- budowa silosów;
- sieci uzbrojenia technicznego;
- przebudowa wszelkich kolizji z istniejącymi sieciami za zgodą właściciela sieci;
- rozbiórka istniejących obiektów budowlanych;

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - ***Prawo budowlane*** (Dz. U. z 2021r. poz.2351.),
 - 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*** (Dz. U. z 2022 r. poz.1225.),
 - b) projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: architektonicznej i budowlanej,
2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. ***o drogach publicznych*** (Dz.U.2022.1693.);

należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. u z 2022r poz.1518.)

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

- a) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe,
- b) przy projektowaniu inwestycji należy wziąć pod uwagę rozwiązania i możliwości techniczne sąsiadujących z planowaną inwestycją dróg publicznych (art. 16 ustawy o drogach publicznych),
3. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. z 2022 poz. 840 tj.),
- 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) teren nie znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską
- c) przedmiot inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków
4. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz. U. z 2021r. poz 1326.), teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. **w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** (Dz.U. z 2019 poz.1839) dla inwestycji została wydana decyzja środowiskowa z dnia z dnia 28.07.2022 (OŚP-I.6220.7.2022) oraz postanowienie z dnia 23.08.2022 określające uwarunkowania środowiskowe, dla planowanego przedsięwzięcia, które należy uwzględnić w dokumentacji projektowej,
6. w pobliżu obszaru inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna 220kV Mikułowa Leśniów . Dla w/w linii obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 metrów po 25 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach. W pasie technologicznym linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:
- ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi tj.:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole itp.
 - zakazuje się lokalizowanie miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną rekreacyjną.
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii.
 - nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 m od osi linii w obu kierunkach.

- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową
 - wszelkie zmiany kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
 - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
 - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.
 - dla zabudowy niemieszkalnej w pasie technologicznym linii dopuszcza się realizację obiektów związanych między innymi z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną przy spełnieniu wszystkich wymagań polskiej normy PN-E-05100-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa po uzgodnieniu warunków ich lokalizacji z PSE S.A w Poznaniu,
7. należy zachować warunki wynikające z Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. **Prawo wodne** (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn zm.).

IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - a) ustala się budowę zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z segmentami socjalno-biurowymi,
 - b) nieprzekraczana linia zabudowy – min.4,0 m od granicy z drogą gminna dz. nr 639 i zgodnie z warunkami technicznymi,
 - c) szerokość elewacji frontowej – max 250,0m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych – do 10 kondygnacji nadziemnych dla części produkcyjnych oraz max. 5 dla pozostałych części budynków,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max 45,0 m
 - e) geometria dachu –płaski lub wielospadowy, kryty membraną,
2. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 90 %,
3. dopuszcza się budowę parkingów, dróg dojazdowych, masztów reklamowych do wysokości 20,0m, zbiorników wody ppoż., zbiorników LNG, LPG i CNG, zbiorników retencyjnych, instalacji fotowoltaicznej i pozostałej infrastruktury technicznej.

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,
2. teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego

otuliny,

3. zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
4. teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
5. zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.

VI. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Warunki obsługi komunikacji:

a) dojścia i dojazdy:

- dojazd do działki może odbywać się z drogi gminnej wewnętrznej –dz. nr 640/1 oraz 639

b) realizacja miejsc parkingowych i postojowych:

- na terenie własnej posesji

2. Infrastruktura techniczna – na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci:

a) kanalizacja deszczowa – W trakcie eksploatacji inwestycji wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą zbierane przy wykorzystaniu nowoprojektowanej wewnętrzzakładowej instalacji kanalizacji deszczowej i retencjonowane przy użyciu zbiornika retencyjnego, zbiornika retencyjno-ewaporacyjnego lub zbiornika retencyjno- infiltracyjno-ewaporacyjnego zlokalizowanego na terenie inwestycji. Nadmiar wód opadowych w ilości ok 30 l/s będzie odprowadzony do nowoprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej, która zostanie wybudowana w drodze gminnej. Docelowo wody z terenu inwestycji odprowadzane będą do rzeki Czarna Wielka na co Inwestor otrzymał wstępną zgodę. W zależności od wyboru rodzaju systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych będzie zależało czy Inwestor powinien uzyskać zgodę wodnoprawną . Uzyskanie zgody wodnoprawnej dotyczy urządzeń wodnych odprowadzających wody opadowe do rzeki Czarna Wielka, a nie szczelnych zbiorników retencyjnych lub retencyjno-ewaporacyjnych.

b) sieć wodociągowa – docelowo z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci . Inwestor uzyskał warunki techniczne rozbudowy sieci wodociągowej.

c) kanalizacja sanitarna – docelowo z sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie. Do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej w celu umożliwienia użytkowania terenu Inwestor planuje tymczasowe rozwiązanie polegające na magazynowaniu ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych przy każdym segmencie socjalno-biurowym.

d) sieć gazowa- na warunkach określonych przez zarządcę sieci

e) sieć elektroenergetyczna – z sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci

f) sposób unieszkodliwienia odpadów – należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych

g) ogrzewanie – Dopuszcza się zastosowania różnych sposobów ogrzewania, takich jak:

- indywidualny system z zastosowaniem proekologicznych źródeł energii z dopuszczeniem stosowania paliwa stałego.
- wykorzystanie na potrzeby ogrzewania gazu z instalacji LNG/LPG/CNG.
- rodzaj ogrzewania oparty na paliwie gazowym z sieci.

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 ciepłej oraz ze środków łączności,
- b) obszar przewidziany pod zabudowę nie powinien obejmować terenu pod i nad urządzeniami elektroenergetycznymi lub innymi sieciami infrastruktury podziemnej z dopuszczeniem ich przebudowy na warunkach wydanych przez zarządcę sieci,
- c) 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:

Uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust 4

- 1) *ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami- nie dotyczy;*
- 2) *wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków- nie dotyczy;*
- 3) *dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani- nie dotyczy;*
- 4) *właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych- nie dotyczy;*
- 5) *właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych- nie dotyczy;*
- 5a) *starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych- nie dotyczy;*
- 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz

melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami- milcząca zgoda organu ochrony gruntów rolnych- **milcząca zgoda organu**;

- 7) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny- nie dotyczy;
- 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody -nie dotyczy;
- 9) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- milcząca zgoda;
- 9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym- nie dotyczy;
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1- nie dotyczy;
- 11) ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do:
 - a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie- nie dotyczy;
 - b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu- nie dotyczy;
- 12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do:
 - a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska- nie dotyczy;
 - b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej- nie dotyczy;
 - c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii- nie dotyczy;
- 13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1

tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych- nie dotyczy;

14) podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej- nie dotyczy;

15) właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej- nie dotyczy;

16) operatorem systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

- 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm –nie dotyczy;

17) operatorem systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

- 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,- pismo z dnia 16-09-2022r DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.855.2022.2.

IX. Załączniki:

- 1. linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie ewidencyjnej będącej w posiadaniu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000.**
- 2. Analiza funkcji terenu – wersja tekstowa i graficzna.**

Projekt decyzji przygotował uprawniony urbanista – mgr inż. arch. Ewa Kania

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

Postępowanie administracyjne prowadzono na podstawie wniosku złożonego przez Inwestora Panattoni Europe Sp. z o.o. ,Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa w imieniu, którego działa pełnomocnik Pan Hubert Pawlicki.

Do wniosku Inwestor dołączył:

- dwie kopie mapy ewidencyjnej do celów opiniodawczych w skali 1:2000 z zaznaczonym usytuowaniem wnioskowanego budynku;
- decyzję środowiskową;
- koncepcję zagospodarowania działki;
- pełnomocnictwo wraz z opłatami skarbowymi.

Przedmiotowy wniosek spełnił przesłanki art. 52. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym, zgodnie z powyższym poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

Przedmiotowe działki stanowią grunt częściowo zabudowany. W związku z planowaną

inwestycja zajdzie potrzeba wyburzenia istniejących obiektów kubaturowych, rozbiórki instalacji, demontażu istniejących płyt utwardzenia terenu na dz. nr 341/10, 341/12 oraz zbiorników wodnych znajdujących się na terenie dz. nr 341/20 obręb Konin Żagański.

Teren działki przylega bezpośrednio do dróg gminnych dz. nr 640/1 oraz 639 – drogi wewnętrzne.

Obszar nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską. Przedmiotowa działka graniczy z obszarem leśnym, zgodnie z powyższym należy zachować warunki odległościowe budynku od ściany lasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem, 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 1:2000, stanowiącej załącznik graficzny decyzji.

Stan faktyczny ustalono na podstawie inwentaryzacji istniejącej zabudowy i dokumentacji będącej w posiadaniu 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 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* tj.:

1. Występowanie na działce sąsiedniej zabudowy pozwalające na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (warunek wynikający z art. 61 ust 1 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) - przeprowadzona analiza wykazała, że na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – **warunek spełniony**.

2. Dostęp do drogi publicznej (warunek wynikający z art. 61 ust 1 pkt 2 *w/w ustawy*) przeprowadzona analiza wykazała, iż przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej .

3. Uzbrojenie terenu (warunek wynikający z art. 61 ust 1 pkt 3 *w/w ustawy* – podłączenie do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej możliwe będzie po jej rozbudowie. W związku z planowaną budową sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej Inwestor podjął działania w celu

realizacji odrębnej inwestycji jaką jest rozbudowa drogi gminnej 001874F. W jej zakres wejdzie rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, kanalizacji deszczowej tłocznej, sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej, sieci wodociągowej, sieci oświetleniowej oraz wykonanie kanałów technologicznych. Do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej w celu umożliwienia użytkowania terenu Inwestor planuje tymczasowe rozwiązanie polegające na magazynowaniu ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych przy każdym segmencie socjalno-biurowym.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (warunek wynikający z art. 61 ust 1 pkt 4 w/w ustawy) - przeprowadzona analiza wykazała, że przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi (warunek wynikający z art. 61 ust 1 pkt 5 w/w ustawy) - przeprowadzona analiza wykazała, iż planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów odrębnych – warunek spełniony.

W oparciu o § 3 ust.2 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 2003 poz. 164 Nr 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane zamierzenie stanowi kontynuację funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymaganej art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku prowadzonej sprawy obszar analizy jest dosyć obszerny. Zabudowa występująca w obszarze analizowanym, jest zróżnicowana. W głównej mierze dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zwartej zabudowie miejscowości Konin Żagański.. W obszarze analizowanym znajduje się również zabudowa magazynowa, produkcyjno-usługowa. Planowana inwestycja zachowuje warunki kontynuacji funkcji terenu co wykazuje analiza terenu. W obszarze analizy znajduje się zabudowa tożsama z planowaną inwestycją.

W ocenie tutaj organu planowana budowa nie zakłóca ładu przestrzennego terenu poddanego analizie.

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. Strony nie wniosły żadnych uwag.

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 sporządziła osoba uprawniona wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.

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

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.

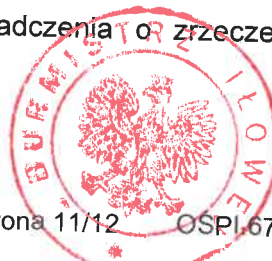
Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Iłowej, 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, 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
Paweł Lichtański