

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61  
UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji projektowanej na terenie działek o nr ewid. 385/5, 385/6, 385/2 i 386 położonych w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zwanej dalej upzp) i w oparciu o 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.; zwanej dalej RMI), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

**1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

- a) lokalizacja: działki o nr ewid. 385/5, 385/6, 385/2 i 386 położone w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III;
- b) wnioskodawca: Maszoński Logistic Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą ul. Lipowa 36, 69-200 Sulęcín, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Łukasz Biernacki;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- d) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): działka o nr ewid. 385/5 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 385/6 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 385/2 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 386 – grunty orne (RIVa);
- e) inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium, jak również poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- f) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2.

**2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego oraz analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku z rozporządzeniem 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:**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość

frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Jedną z przesłanek wymaganych dla wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, tj. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Z opisanej wyżej „zasady dobrego sąsiedztwa” wynika zatem obowiązek dostosowania nowej zabudowy do cech zabudowy już istniejącej na danym terenie, przy uwzględnieniu kontynuacji funkcji tej zabudowy. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 1384/17) podkreślono znaczenie definicji ładu przestrzennego, który należy nie tylko rozumieć poprzez kontynuowanie funkcji, ale również nawiązanie do wskaźników zabudowy, kształtujących ten ład, takich jak: powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość budynku czy geometria dachu.

Projektowane przedsięwzięcie pn. „Budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą” składa się z następujących elementów:

- hala magazynowa o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 60,00 m do 121,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 13,00 m do 16,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 13,00 m do 16,00 m,
- budynek socjalno-biurowy o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 20,00 m do 25,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 8,00 m do 10,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 8,00 m do 10,00 m,
- budynek portierni o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 3,00 m do 7,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 4,00 m do 6,80 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 4,00 m do 6,80 m,
- budynek pompowni pożarowej o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 8,00 m do 9,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 3,00 m do 5,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 3,00 m do 5,00 m,
- zbiornik wody pożarowej o parametrach: pojemność od 1030 m<sup>3</sup> do 1080 m<sup>3</sup>, średnica – do 11,65 m, wysokość całkowita – od 10,00 m do 12,00 m,
- otwarty zbiornik retencyjny,
- wiata nad portiernią o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 90 m<sup>2</sup> do 112 m<sup>2</sup>, długość – od 15,00 m do 16,00 m, szerokość – od 6,00 m do 7,00 m, wysokość całkowita – od 5,00 m do 6,00 m,
- wiata na palety o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 48 m<sup>2</sup> do 72 m<sup>2</sup>, długość – od 8,00 m do 11,00 m, szerokość – od 5,00 m do 6,50 m, wysokość całkowita – od 3,50 m do 5,50 m,

- trafostacja SN/nn o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 10 m<sup>2</sup> do 15 m<sup>2</sup>, wysokość całkowita – od 2,00 m do 3,00 m,
- pozostała niezbędna infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu, w tym sieci i instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, teleinformatycznej, elektroenergetycznej, ogrodzenie, ciągi komunikacyjne oraz parkingi, instalacja fotowoltaiczna na dachu hali magazynowej.

i o łącznej powierzchni podlegającej przekształceniu, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia do 31401 m<sup>2</sup>.

Teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w granicach administracyjnych miasta Sulęcina, przy drodze wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III) oraz przy drodze gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 384 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III. Aktualnie na działce inwestycyjnej znajdują się obiekty magazynowe i techniczne przeznaczone do rozbiórki – budynki magazynowe i składowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą (układ drogowy, sieci podziemne), a także wolnostojący maszt telefonii komórkowej zlokalizowany w północnej części działki o nr ewid. 385/6. Od zachodu teren zamierzenia sąsiaduje z terenem dawnych zakładów produkcyjnych Ursus, od północy z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową usługową i usługami sportu – zespół szkół licealnych, od południa z zabudową przemysłową i usługową, zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, a od wschodu z terenami użytkowymi rolniczo – grunty orne. Istniejące zagospodarowanie nieruchomości przeznaczonych pod zainwestowanie oraz jego najbliższego sąsiedztwa w promieniu 50,00 m od jego granic przedstawia załącznik graficzny Nr 2 do niniejszej analizy.

Przechodząc do dalszych rozważań, w rozpatrywanym przypadku wyjaśnić należy, że teren objęty inwestycją stanowią nieruchomości, które planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina przyjętym uchwałą Nr VII/33/94 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 29.11.1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 15 z dnia 12.12.1994 r. poz. 146), i który to plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., poz. 139 ze zm.), przeznaczone były pod tereny produkcyjno-magazynowe.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 upzp, warunek dotyczący dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, nie ma jednak zastosowania do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które obowiązywały w dniu 1 stycznia 1995 r., lecz utraciły już moc obowiązującą.

W rozpatrywanej wyjaśnienia wymaga, iż użyty wyżej termin „inwestycji produkcyjnej” nie posiada definicji legalnej na gruncie przepisów upzp, a więc jest terminem nieostrym. W świetle przepisów wykonawczych do cyt. ustawy, a mianowicie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), w załączniku nr 1 część I „Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego”, zdefiniowano 3 poziomy klas przeznaczenia terenów, które należy stosować w projektach planów miejscowych, tj.:

- poziom 1 – teren produkcji,
- poziom 2 – teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów, teren przemysłu portowego,
- poziom 3 – teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej.

Ponadto, zgodnie z załącznikiem nr 1 część II „Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych” w/w rozporządzenia, w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej „klasą”, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli. W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci. Dalej, dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, przy czym w przypadku zastosowania trzech klas: a) zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie, b) symbole oddziela się łącznikiem, a kolejność symboli dostosowuje się według kolejności klas określonej w tabeli, c) nazwy klas oddziela się spójnikiem "lub", a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że ustawodawca pod pojęciem „inwestycji produkcyjnej” zawarł wszelką aktywność gospodarczą związaną nie tylko bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych, ale również z funkcjami towarzyszącymi/uzupełniającymi lub zamiennymi dla wspomnianej aktywności gospodarczej, tj. tereny o funkcji składowej i magazynowej, jak też tereny związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł.

**Reasumując wyżej wspomniane, tj.:**

- **charakter przedsięwzięcia, który będzie związany z realizacją funkcji magazynowej, a więc inwestycji zawierającej się w katalogu „inwestycji produkcyjnych”,**
- **art. 61 ust. 2 upzp, stanowiący, iż warunek dotyczący dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, nie ma zastosowania do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które obowiązywały w dniu 1 stycznia 1995 r., lecz utraciły już moc obowiązującą,**
- **przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-magazynową terenu nieruchomości objętych inwestycją w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina przyjętym uchwałą Nr VII/33/94 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 29.11.1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 15 z dnia 12.12.1994 r. poz. 146), i który to plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.),**

**stwierdzić należy, że projektowane zamierzenie nie wymaga spełnienia „zasady dobrego sąsiedztwa”. Jednocześnie, odstępuje się od wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a upzp i przeprowadzenia analizy w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Parametry projektowanych obiektów budowlanych i wskaźniki zagospodarowania określono w pkt 10 niniejszej analizy i zgodnie z charakterystyką zawartą we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.**

### **3. Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp):**

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, tj.:

- **bezpośredni, do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381),**
- **pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 384 do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381).**

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

### **4. Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp):**

Zgodnie z art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunków, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełnione, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- a) zgodnie z umową kompleksową nr UKO/BB-1/TP/4290069679/2021/3 z dnia 17.09.2021 r., w tym z odnawialnych źródeł energii,
- b) zaopatrzenia w wodę – zgodnie z wnioskiem z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci znak ZWiK.SP.MRU.4220.170.2022 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulęcinie Sp. z o.o. z dnia 21.12.2022 r.,
- c) zaopatrzenie w wodę do p.poz. zgodnie z wnioskiem i zagwarantowanego Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci znak ZWiK.SP.MRU.4220.45.2023 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulęcinie Sp. z o.o. ,
- d) odprowadzania ścieków bytowych – zgodnie z wnioskiem z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci znak ZWiK.SP.MRU.4220.170.2022 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulęcinie Sp. z o.o. z dnia 21.12.2022 r.,
- e) zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez EWE energia sp. z o.o. z dnia 21.03.2023 r.,
- f) zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – do otwartego zbiornik retencyjnego oraz nadmiar do sieci kanalizacji deszczowej,
- h) unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wnioskiem stosownie do obowiązujących przepisów.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **5. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):**

W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 (rozdział 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

Teren objęty inwestycją w liniach rozgraniczających stanowią grunty sklasyfikowane jako: działka o nr ewid. 385/5 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 385/6 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 385/2 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 386 – grunty orne (RIVa).

Wobec powyższego, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani też gruntów leśnych na cele nieleśne, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

#### **6. Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp):**

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
- b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), dla której wydana została decyzja znak GKM.6220.23.2022 Burmistrza Sulęcina z dnia 20 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,

- c) teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.),
- d) teren objęty inwestycją położony jest w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 76 z dnia 07.11.1957 r., nr 2174/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r.,
- e) teren planowanego zamierzenia nie jest objęty pozostałymi formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- f) część terenu inwestycji położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska,
- g) na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, tereny ujęć wody lub ich strefy ochronne, tereny zamknięte, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

- 7. Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp):**

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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 ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

- 8. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa produkcyjna, w tym magazynowa.
- 9. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a w szczególności:
- hala magazynowa,
  - budynek socjalno-biurowy,
  - budynek portierni,
  - budynek pompowni pożarowej,
  - zbiornik wody pożarowej,
  - otwarty zbiornik retencyjny,
  - wiatła nad portiernią,

- wiata na palety,
- trafostacja SN/nn,
- pozostała niezbędna infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu, w tym sieci i instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, teleinformatycznej, elektroenergetycznej, ogrodzenie, ciągi komunikacyjne oraz parkingi, instalacja fotowoltaiczna na dachu hali magazynowej.

**10. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) linia zabudowy – dla lokalizacji obiektów budowlanych wyznacza się:
  - od strony drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381), obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,00 m od granicy z w/w działką drogową,
  - od strony drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 384, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z w/w działką drogową,
  - od strony drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 262, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z w/w działką drogową,
 i zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, przy czym ustala się, że wyznaczone linie zabudowy dopuszcza się traktować jako nieprzekraczalne granice sytuowania projektowanych obiektów budowlanych,
- b) powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 31401 m<sup>2</sup>
- c) hala magazynowa o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 60,00 m do 121,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 13,00 m do 16,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 13,00 m do 16,00 m,
- d) budynek socjalno-biurowy o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 20,00 m do 25,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 8,00 m do 10,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 8,00 m do 10,00 m,
- e) budynek portierni o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 3,00 m do 7,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 4,00 m do 6,80 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 4,00 m do 6,80 m,
- f) budynek pompowni pożarowej o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 8,00 m do 9,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 3,00 m do 5,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 3,00 m do 5,00 m,
- g) zbiornik wody pożarowej o parametrach: pojemność od 1030 m<sup>3</sup> do 1080 m<sup>3</sup>, średnica – do 11,65 m, wysokość całkowita – od 10,00 m do 12,00 m,
- h) wiata nad portiernią o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 90 m<sup>2</sup> do 112 m<sup>2</sup>, długość – od 15,00 m do 16,00 m, szerokość – od 6,00 m do 7,00 m, wysokość całkowita – od 5,00 m do 6,00 m,
- i) wiata na palety o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 48 m<sup>2</sup> do 72 m<sup>2</sup>, długość –

od 8,00 m do 11,00 m, szerokość – od 5,00 m do 6,50 m, wysokość całkowita – od 3,50 m do 5,50 m,

- j) trafostacja SN/nn o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 10 m<sup>2</sup> do 15 m<sup>2</sup>, wysokość całkowita – od 2,00 m do 3,00 m.

**11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowaną inwestycję zaprojektować, realizować i użytkować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak GKM.6220.23.2022 Burmistrza Sulęcina z dnia 20 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Sulęcina.

**12. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 76 z dnia 07.11.1957 r., nr 2174/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r., w/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a tym samym wszelkie roboty budowlane w otoczeniu zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- b) zgodnie za art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulęcina.

**13. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- b) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- d) sposób zaopatrzenia w gaz – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci, w tym z odnawialnych źródeł energii,



- e) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- f) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- g) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Sulęcín,
- h) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – do otwartego zbiornik retencyjnego oraz nadmiar do sieci kanalizacji deszczowej,
- i) dostęp do drogi publicznej:
  - bezpośredni, istniejącym zjazdem do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III),
  - pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 384 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III),
- j) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, i wnioskiem inwestora należy przyjąć, iż w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 24 miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz minimum 9 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- k) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

#### **14. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

#### **15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- a) część terenu inwestycji położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska,
- b) na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, tereny ujęć wody lub ich strefy ochronne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny zamknięte, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

#### **16. Dokumentacja fotograficzna:**

Fot. 1. Teren objęty planowanym zamierzeniem.



Fot. 2. Zabudowa produkcyjno-magazynowa na działce o nr ewid. 383/12.



Fot. 3. Zabudowa przemysłowa – obiekty dawnego zakładu Ursus na działce o nr ewid. 335/5.



Fot. 4. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o nr ewid. 389 (od prawej) i 390.

