

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach o nr ewid.: 94, 93/3 położonych w 48 obrębie m. Sulęcín, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

- 1) **lokalizacja** – Sulęcín, działki o nr ewid.: 94, 93/3 położone w 48 obrębie m. Sulęcín,
- 2) **wnioskodawca** – Gmina Sulęcín, z siedzibą ul. Lipowa 18, 69-200 Sulęcín działająca przez pełnomocnika: Cezary Ilnicki, zam. ul. Świerczewskiego 84, 59-930 Pieńsk;
- 3) **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku**: zakres inwestycji obejmuje: budowę z przebudową stadionu lekkoatletycznego wraz z trybunami, obiektami sportowymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz budowę budynku zaplecza sportowego.
- 4) **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego do analizy.

II. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- 1) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie funkcji terenu:**
 - na analizowanym obszarze, znajdują się tereny zabudowy Sulęcína – tereny sportowo-rekreacyjne, budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne, tereny dróg publicznych, i wewnętrznych,
 - inwestycja nie zmienia funkcji terenu – tereny sportowo-rekreacyjne,
- 2) **analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie linii zabudowy:**
 - analogicznie do §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
 - ze względu na brak zabudowy stanowiącej bezpośrednie odniesienie dla określenia linii zabudowy planowanej zabudowy oraz charakter zabudowy odstępuje się od określenia obowiązującej linii zabudowy jako przedłużenie linii istn. zabudowy,
 - zgodnie z wnioskiem, dla lokalizacji budynku zaplecza sportowego od strony przyległej drogi wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy z działką o nr ewid. 102,
 - budynek zaplecza sportowego lokalizować w obrębie działki o nr ewid. 94,
 - dla pozostałych elementów zagospodarowania, linii zabudowy nie określa się,
- 3) **analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:**
 - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze inwestycji oraz na terenach przyległych wynosi od około 0,05 do 0,6,
 - wnioskowana powierzchnia nowej zabudowy – około 316 m²,
 - ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (budynki istniejące i projektowane) w stosunku do powierzchni działki 94, na której ma być lokalizowany budynek zaplecza sportowego – 0,2,
 - ze względu na charakter planowanego zagospodarowania, nie określa się przedmiotowego wskaźnika dla pozostałych elementów zawartych we wniosku.
- 4) **analiza szerokości elewacji frontowej:**
 - zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w

sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,

- szerokość elewacji frontowej istniejących budynków w obszarze inwestycji i na terenach przyległych – od około 5 do 50 m,
- wnioskowana szerokość elewacji budynku zaplecza sportowego – 34 m, jest zgodna z cechami zabudowy istniejącej,
- zgodnie z wnioskiem, ustala się szerokość elewacji frontowej budynku zaplecza sportowego – do 35 m,
- ze względu na charakter planowanego zagospodarowania, nie określa się przedmiotowej wielkości dla pozostałych elementów zawartych we wniosku.

5) analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- zgodnie z §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- zgodnie z § 7 ust. 3 rozporządzenia jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym,
- wysokość gzymsów istniejącej zabudowy wynosi od około 2,8 do około 8 m,
- ze względu na zróżnicowany charakter istniejących i planowanej zabudowy w obszarze inwestycji, odstępuje się od wyznaczenia wysokości okapu jako średniej tej wielkości dla obszaru analizowanego,
- w związku z powyższym zgodnie z wnioskiem, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzoną od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu – do 4 m,
- ze względu na charakter planowanego zagospodarowania, nie określa się przedmiotowej wielkości dla pozostałych elementów zawartych we wniosku.

6) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

- zgodnie z § 8. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, geometrię dachu (kąta nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
- powstająca zabudowa winna mieć kąt nachylenia połaci zbliżony do najbliższych budynków zespołu sportowo-rekreacyjnego (dachy wielospadowe o kącie około 25-30 stopni),
- zgodnie z wnioskiem, ustala się wysokość kalenicy głównej budynku zaplecza sportowego – do 8 m,
- ustala się następującą geometrię dachu budynku zaplecza sportowego – dach o równym nachyleniu połaci od 25 do 30 stopni,
- ze względu na charakter planowanego zagospodarowania, nie określa się geometrii dachu dla pozostałych elementów zawartych we wniosku.

7) analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647):

- działki objęte inwestycją nie są gruntami rolnymi i nie podlegają przepisom w/w ustawy.

8) warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wnioskowany teren nie jest objęty szczególnymi formami ochrony środowiska i przyrody.

9) warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z decyzją z dnia 22.10.1976r. nr KOK-I-8/76,
- zgodnie z art.32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. 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 właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulęcina.

10) warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

z up. Burmistrza
Zbigniew Gruca
Zastępcą Burmistrza

of the
the
the