

Szczaniec, dn. 2022-.....-.....

Znak sprawy:

D E C Y Z J A - p r o j e k t **o w a r u n k a c h z a b u d o w y**

Stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735, ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust.1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust.1; art. 63 ust. 2 i 4; art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz.503)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.07.2021r. zmienionego dnia 02.11.2021r.:

Pana Andrzeja Makaryka reprezentującego Biuro Obsługi Inwestycji „BGWprojekt” Andrzej Makaryk, z/s ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów i działającego z pełnomocnictwa P.W. „ROMIX” Sp. z o.o. Żodyń, ul. Główna 56, 64-212 Siedlec

U S T A L A M

dla inwestycji polegającej na **budowie stacji paliw i myjni samochodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 709/1 położonej w obrębie miejscowości Szczaniec w gminie Szczaniec**

- 1. rodzaj i lokalizacja inwestycji:** budowa stacji paliw: budynek obsługi stacji paliw, wiata jako zadaszenie nad dystrybutorami paliw, podziemne zbiorniki paliw on+pb o pojemności łącznie 30m³, podziemny zbiornik gazu płynnego LPG o pojemności do 4,85m³, naziemny zbiornik propan-butan o pojemności do 2,70m³, bezdotykowa myjnia samochodowa, plac manewrowy, parking,
- 2. warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.2351, ze zm.);
 - b) 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 2019 r., poz. 1065, ze zm.);
 - c) 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
 - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr164, poz.1589);
 - e) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 840);
 - f) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1693);
 - g) 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);
 - h) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2028, ze zm.);
 - i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022r. poz.1385);
 - j) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1326, ze zm.);
 - k) Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.2233, ze zm.);

- l) Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.1984, ze zm.);
- m) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2014, poz. 1853, ze zm.);
- n) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 869);
- o) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy – usługowa,
- b) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od granicy działki drogowej nr ewid. 1109 (czyli minimum 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej) i 4m od granicy działki drogowej nr ewid. 805 (czyli minimum 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej) i 16m od terenu kolejowego dz. nr ewid. 787/4 (czyli minimum 20m od osi skrajnego toru), pozostałe linie zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1065, ze zm.),
- b) zgodnie z art. 53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granic obszaru kolejowego, z tym że ta odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu pod inwestycję nie powinna przekroczyć 21%, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić minimum 30% powierzchni działki,
- d) ilość kondygnacji budynku obsługi stacji – jedna nadziemna,
- e) powierzchnia zabudowy budynku obsługi stacji – do 90m², w tym powierzchnia sprzedaży do 50m²,
- f) powierzchnia zabudowy wiaty - zadaszenia nad dystrybutorami – do 70m²,
- g) powierzchnia zabudowy wiaty - zadaszenia myjni samochodowej – do 90m²,
- h) szerokość elewacji frontowej budynku obsługi stacji - 10m z tolerancją do 20%,
- i) szerokość wiaty nad dystrybutorami od strony frontowej – 8m z tolerancją do 20%
- j) szerokość wiaty nad myjnią od strony frontowej – 9m z tolerancją do 20%,
- k) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku obsługi stacji i wiat – od 3m do 5m,
- l) geometria dachów - dachy płaskie o spadku połaci do 10°, kryte blachą lub papą, nad wiatami dopuszcza się pokrycie z poliwęglanu komorowego,

2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,

- c) należy zachować warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia,

2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja znajduje się w granicach układu ruralistycznego wsi Szczaniec (historyczny układ wsi) ujętego w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków; zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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,
- b) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje 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, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy,

2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami właściwego dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci,
- c) odprowadzenie ścieków przemysłowych (z myjni) – po wcześniejszym podczyszczeniu – do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci,
- d) odprowadzenie wód opadowych – na własny teren inwestora, wody z terenów utwardzonych wymagają podczyszczenia,
- e) zaopatrzenie w energię – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego dysponenta sieci,
- f) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dojazd – z drogi powiatowej nr ewid. 1109 poprzez istniejący zjazd,
- h) miejsce postojowe – minimum dwa miejsca postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku stacji - w granicach własnej posesji,
- i) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

2.6. warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- a) zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym: ust.1 „usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego”,
- b) zgodnie z art. 53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granic obszaru kolejowego, z tym że ta odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m,
- c) zgodnie z § 4 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających

usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1247) - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż od 4m od granicy obszaru kolejowego oraz wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządcą infrastruktury kolejowej tj. z PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze.

- d) inwestycja powinna zapewnić ochronę przed pogorszeniem standardów zamieszkiwania w mieszkaniach i budynkach na działkach sąsiednich oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni,
- e) ustala się budowę muru o wysokości od 2m do 2,5m na działce nr ewid. 709/1 przy granicy z działką 709/2 w celu odgrodzenia terenu stacji od terenu zabudowanego budynkiem mieszkalnym,
- f) 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,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

2.7. warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

- nie dotyczy,

3. linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji wystąpił Pan Andrzej Makaryk przedstawiciel Biura Obsługi Inwestycji BGWprojekt z/s w Sulechowie ul. Handlowa 26, działający zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem w imieniu i na rzecz inwestora Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „ROMIX” Sp. z o.o. z/s w Żodyniu ul. Główna 56, 64-212 Siedlec. Wniosek został zmieniony w toku prowadzonego postępowania. Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.741, ze zm.) – określaną dalej jako upzp.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, więc zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 upzp określenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji następuje w drodze niniejszej decyzji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp w związku z art. 64 ust. 1 przed wydaniem decyzji dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ustalono stan faktyczny na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz na dokumentów zebranych w sprawie. Działka nr ewid. 709/1 obręb Szczaniec jest aktualnie niezabudowana, porośnięta roślinnością nieurządzoną. Istniejące wcześniej na działce obiekty

usługowe zostały rozebrane. Działka graniczy bezpośrednio z działkami: od strony północno – wschodniej z działką drogową nr ewid. 1109 (ul Herbowa – droga powiatowa), od strony północno-zachodniej z działką drogową gminną nr ewid. 805 (ul. Parkowa), od strony południowej z terenem kolejowym dz. nr ewid. 787/4, od strony południowo-wschodniej z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. W sąsiedztwie działki pod inwestycję istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz budynki usługowe, tereny sportu i rekreacji, teren kolejowy oraz tereny niezabudowane jako grunty rolne i tereny dróg.

Ustalono stan prawny:

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 04.06.2021r. Starostwa Powiatowego działka nr ewid. 709/1 ma powierzchnię 0,2397ha i stanowi grunt klasy B, a jej właścicielem jest Przedsiębiorstwo Wielobranżowe ROMIX Sp. z o.o.

Zamierzenie inwestycji zgodnie z §3 ust.1 pkt 34 lit. b i c oraz pkt 35 lit. b i c Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019r., poz. 1839) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego zgodnie z art. 59 ust.1 pkt 2 o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 15.12.2020r. Wójt Gminy Szczaniec wydał decyzję nr RB.II.6220.6.3.2020 w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie stacji paliw i myjni samochodowej z infrastrukturą towarzyszącą” na działce nr ewid. 709/1, obręb Szczaniec, gm. Szczaniec.

Teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1973) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.1098). W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.

Wnioskowany teren nie jest objęty procedurą sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu inwestycji brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym na podstawie art. 59 ust.1 w związku z art. 4 ust. 2 upzp inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W trakcie postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy o zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-5 upzp. Zgodnie 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – zwanym dalej rozporządzeniem, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50m. Zgodnie z § 2.5. rozporządzenia – front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Front działki od strony drogi nr ewid. 1109 z której planuje się główny wjazd na działkę ma szerokość 35m, więc granicę obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 105m (3x35m) od granic terenu inwestycji. Wyznaczony obszar jest wystarczający ponieważ zawiera zabudowę stanowiącą całość urbanistyczną na podstawie której można ustalić parametry zapewniające zachowanie ładu przestrzennego określonego art. 2 pkt 1 upzp.

Z analizy urbanistycznej stanowiącej załącznik nr2 do niniejszej decyzji wynika, że w

obszarze analizowanym istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz budynki usługowe w tym budynek handlowo-usługowy „Lewiatan” na działce nr 710 przy ul. Herbowej 7A oraz Poczta Polska na działce nr 831 w parterze budynku przy ul. Herbowej 4a. Ponadto w obszarze analizowanym znajdują się tereny sportu i rekreacji, teren kolejowy oraz tereny niezabudowane jako grunty rolne i tereny dróg.

Przeanalizowane zostały warunki wynikające z art. 61 ust. 1 upzp:

- pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy...” - warunek jest spełniony. Zasada ta tzw. „dobrego sąsiedztwa” zakłada konieczność dostosowania nowej zabudowy do parametrów zainwestowania terenu sąsiedniego uwzględniając zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy. W obrębie analizowanego terenu istnieje zabudowa stanowiąca sąsiedztwo w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dostępna z tej samej drogi publicznej (od drogi powiatowej dz. nr ewid. 1109) tj. zabudowa usługowa (budynek handlowo-usługowy „Lewiatan” na działce nr 710 przy ul. Herbowej 7A oraz Poczta Polska na działce nr 831 w parterze budynku przy ul. Herbowej 4a) oraz budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi.

Zgodnie z §4 ust. 1 i 2 rozporządzenia, obowiązującą linię nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich a w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy z przepisami odrębnymi linię należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Powyższy przepis sugeruje możliwość wyznaczenia linii zabudowy jedynie obowiązującej, jednakże rozpatrując zagadnienie wyznaczenia linii zabudowy w szerszym kontekście prawnym, zwłaszcza z uwzględnieniem §3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, który to przepis wskazuje na obowiązek stosowania Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r., uwzględnić należy możliwość wyznaczenia podanych tą normą zarówno obowiązujących linii zabudowy jak i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy stosowane są zwykle w układach o kompozycji swobodnej, a obowiązujące linie zabudowy w układach o rygorystycznych założeniach urbanistycznych. Działka pod planowaną inwestycję położona jest przy drodze powiatowej przy której istniejące budynki są położone w odległościach od 1m do 7m od granicy działki drogowej nr ewid. 1109. Wzdłuż drogi dojazdowej do działki nie ukształtowała się linia zabudowy o charakterze jednolitym, więc przyjęto iż można ustalić linie zabudowy jako nieprzekraczalne przy uwzględnieniu przepisów odrębnych. Zgodnie z art.43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.1376) obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej i co najmniej 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej w terenie zabudowy. Teren inwestycji od strony południowej graniczy z terenem kolejowym (dz. nr ewid. 787/4). Ze względu na sąsiedztwo torów kolejowych (działka nr ewid. 787/4) - zgodnie z art. 53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1043, ze zm.) budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granic obszaru kolejowego, z tym że ta odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m. Można ustalić lokalizację inwestycji z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od granicy działki drogowej nr ewid. 1109 (czyli 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej) i 4m od granicy działki drogowej nr ewid. 805 (czyli 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej) i 16m od granicy terenu kolejowego dz. nr ewid. 787/4 (czyli 20m od osi skrajnego toru), pozostałe linie zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi §12

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1065, ze zm.).

Zgodnie z §5 ust. 1 i 2 rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, a dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W analizie urbanistycznej wyliczona średnia wielkość powierzchni zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym wynosi 21%.

Zgodnie z §6 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%, a dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków usługowych w obszarze analizowanym wynosi: $[18 + 16] : 2 \text{ budynków} = 34 : 2 = 17\text{m}$. W terenie analizowanym występują zróżnicowane szerokości elewacji frontowych pozostałych budynków w tym budynków mieszkalnych od 6m do 16m. Inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej budynku obsługi stacji paliw maksymalnie do 12m, a szerokość wiat do 9m, a po zmianie wniosku z zastosowaniem tolerancji do 25% (załączono również wizualizację stacji, z której wynika iż wiaty mają różne gabaryty w tym szerokości frontów), przy czym są to wielkości niższe od średniej szerokości elewacji frontowych istniejących budynków usługowych, które to należą do największych gabarytowo obiektów w obszarze analizowanym. Uwzględniając szerokości pozostałych budynków w obszarze analizowanym można ustalić szerokość elewacji frontowej budynku 10m z tolerancją do 20% oraz szerokości projektowanych wiat 9m z tolerancją do 20% dla wiaty nad myjnią i 8m z tolerancją do 20% dla wiaty nad dystrybutorami.

Zgodnie z §7 ust. 1 rozporządzenia 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, a zgodnie z §7 ust.2 wysokość o której mowa w ust.1 mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki zależna jest od geometrii dachu oraz od położenia kalenicy w budynkach z dachami połaciowymi. Dla budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę – mierzona jest do poziomu tego gzymsu lub attyki, a dla budynków posiadających połacie dachowe – mierzona do poziomu okapu. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie działki pod inwestycję wynoszą od 3m do 7m. Można ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu od 3m do 5m przy uwzględnieniu planowanej zabudowy jednokondygnacyjnej.

Zgodnie z §8 rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Dachy budynków w obszarze analizowanym to głównie strome dwuspadowe usytuowane prostopadle, równolegle lub skośnie do frontu działki. Ponadto występują również dachy płaskie jednospadowe o spadku do 10°.

Można ustalić dachy projektowanych obiektów w nawiązaniu do dachów budynków z dachami płaskimi jednosadowymi (budynek usługowy na dz. nr ewid.710).

- pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – inwestor wnioskuje o budowę wjazdu z drogi powiatowej dz. nr ewid. 1109 (ul. Herbowa), a zjazdu na drogę działkę gminną nr ewid. 805 (ul. Parkowa). Pismem z dnia 1.10.2021r. Wójt Gminy Szczaniec nie wyraził zgody na budowę zjazdu z działki nr ewid. 709/1 na drogę gminna dz. nr ewid. 805. Z uwagi na to iż właściciel drogi gminnej nie wyraża zgody na budowę zjazdu na drogę nr ewid.

805 skomunikowanie projektowanej inwestycji ustalono z drogi powiatowej dz. nr ewid. 1109 istniejącym zjazdem – warunek jest spełniony,

- pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – projektowana zabudowa wymaga budowy przyłączy. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej (pismo z dnia 05.08.2020r. znak: RK I.7021.6.2020 Urzędu Gminy Szczaniec Referat Komunalny), zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej (warunki przyłączenia z dnia 31.03.2021r. nr 24423/2021/OD4/ZR4 ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Świebodzin) zgodnie z warunkami dysponenta sieci, odprowadzenie wód opadowych na teren własny inwestora przy czym wody z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem wymagają podczyszczenia - warunek spełniony,

- pkt 4 – „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” - ustalono, że działka objęta inwestycją ma grunt klasy B – warunek spełniony,

- pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi. Teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.1973) i Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.1098). W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000. Teren położony jest na obszarze układu ruralistycznego wsi Szczaniec tj. na terenie podlegającym ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.710, ze zm.).

Warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione, co wykazano powyżej.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z upzp art. 53 ust 4:

- pkt 2 z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze – Postanowieniem z dnia 01.12.2021r. (data wpływu 02.12.2021r.) znak:ZN.5142.31.2021[gmSzcz] Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W uzasadnieniu wskazał, że północno-wschodnia część działki nr ewid. 709/1 mieści się na obszarze historycznego układu ruralistycznego Szczañca, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, przyjętej zarządzeniem Wójta Gminy Szczaniec z dnia 02.10.2017r. nr 39/2017.Układ ten obejmuje tereny wsi Szczaniec, której historii sięga XIII wieku. Jej historyczny układ, zachowany do dnia dzisiejszego bez większych przekształceń to wielodrożnica, która powstała w wyniku rozbudowy średniowiecznej owalnicy. Budowa stacji paliw i myjni wraz z infrastrukturą planowana jest na działce mieszczącej się w południowej części układu ruralistycznego przy drodze stanowiącej dawny trakt przebiegający przez wieś. Zachowana historyczna zabudowa przy ww. drodze (dz. nr 1109), to budynki mieszkalne i gospodarcze wzniesione w tradycyjnych technikach budowlanych tj. murowane, nakryte dachami dwuspadowymi w układzie kalenicowym, kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Na działce nr 709/1 w latach 80/70 XX w. wzniesiony był budynek usługowo-produkcyjny. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał. Iż głównym postulatem konserwatorskim w karcie ewidencyjnej dla zabytku nieruchomego jest zachowanie podstawowych

parametrów zwłaszcza w zakresie linii zabudowy, skali, sposobu i ustawiania budynków, geometrii dachów a także sposobu wykończenia zewnętrznego. Ze względu na powyższe okoliczności Lubuski Wojewódzki Konserwator zabytków uznał, że inwestycja w oparciu o parametry określone w decyzji o warunkach zabudowy wprowadzi dysharmonię w historycznym obszarze wsi poprzez nieadekwatne bryły i formy obiektów, sposób ich lokalizacji oraz zastosowane materiały.

Na powyższe postanowienie, z zachowaniem ustawowego terminu, zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie złożyła firma P.W. „ROMIX” Sp. z o.o. reprezentowana przez Pana Andrzeja Makaryka zarzucając, iż organ nie rozpoznał prawidłowo stanu faktycznego, a w konsekwencji bezpodstawnie odmówił uzgodnienia przedmiotowego projektu decyzji. Skarżący wskazał, że inwestycja uwzględniona w warunkach zabudowy jedynie częściowo leży na terenie układu ruralistycznego, w jej obszarze ma znaleźć się tylko wiata osłonowa dystrybutorów, która nie jest budynkiem tylko innym obiektem budowlanym. Ponadto w otoczeniu działki nr 709/1 znajduje się wiele obiektów nowoczesnych, które nie wpisują się w cechy historycznej zabudowy układu ruralistycznego, na dowód załączone zostały zdjęcia. W zażaleniu wskazano też na walory społeczne i gospodarcze inwestycji, mające poprawić warunki życia lokalnej społeczności.

Postanowieniem z dnia 14.07.2022r. (data wpływu 15.07.2022r.) znak: DOZ-OAiK.650.14.2022.SW Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego uchylił zaskarżone postanowienie w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu przywołał stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wyrażone w wyroku z dnia 19.11.2021r. sygn. akt: VII SA/Wa 1131/21, które organ zażaleniowy podziela. W ocenie Sądu, przeszkodą do uzgodnienia projektu decyzji lokalizacyjnej przez organ ochrony zabytków może być wyłącznie ustalenie przez ten organ, że projektowana inwestycja naruszy stan zachowania historycznego układu urbanistycznego lub ruralistycznego, a nie stan pożądaný przez organ, ale już istniejący. Przedmiotem ochrony w rejonie planowanej inwestycji jest historyczny układ ruralistyczny. Przepis art. 3 ust. 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że układ ruralistyczny jest to przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Zatem, na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Szczaniec ochronie podlegają przede wszystkim układ przestrzenny tej części wsi, określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, parametry zabudowy oraz jej dominujące formy kształtujące układ ruralistyczny historycznego założenia. Historyczny układ ruralistyczny wsi Szczaniec ma charakter dużej wielodrożnicy, wywodzącej się z pierwotnej średniowiecznej owalnicy. Dzisiejszy wygląd Szczania został ukształtowany przede wszystkim a XX w., kiedy nastąpił szybki jego rozwój. Większość zabytkowych budynków znajduje się w starszej, północnej części wsi. Działka nr 709/1 mieści się w południowej części Szczania, na granicy strefy objętej ochroną konserwatorską, w pobliżu torów kolejowych.. Jest ona niezabudowana, ale leży w sąsiedztwie historycznej zabudowy przy drodze (dz. nr 1109). Dalej wskazano, iż /obowiązkiem organu uzgadniającego właściwego w sprawach ochrony zabytków

jest ustalenie czy projektowana inwestycja naruszy istniejący stan zachowania historycznego układu ruralistycznego. Tymczasem Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków pominął powyższe okoliczności stanu faktycznego uznając, że sam fakt położenia części działki nr 709/1 na obszarze historycznego układu ruralistycznego jest wystarczającą przesłanką do domowy uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy. Nie uwzględnił przy tym zróżnicowania zabudowy poszczególnych części wsi, jej historycznych przekształceń oraz sposobu oddziaływania inwestycji na najbliższe otoczenie. W przypadku, gdy dany kwartał zabudowy uległ daleko idącym przekształceniom, dokonany zgodnie z prawem ale całkowicie ignorując pierwotne wartości zabytkowe danego terenu, organy ochrony zabytków oceniając ustalenia uzgadnianego projektu decyzji muszą odnosić tę ocenę do stanu istniejącego a nie stanu przez siebie pożądanego. Przy ponownym jej rozpatrywaniu organ pierwszej instancji powinien wziąć pod uwagę w jakiej części Szczanica umiejscowiona jest lokalizacja planowanej inwestycji oraz jak wpłynie ona na najbliższe otoczenie z uwzględnieniem nie historycznego, lecz aktualnego stanu zachowania układu ruralistycznego.

Rozpatrując sprawę ponownie Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Zielonej Górze Postanowieniem z dnia 24.08.2022r. (data wpływu 26.08.2022r.) znak: ZN.5142.31,2021[Szc]3 postanowił uzgodnić decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji położonej w części północno-wschodniej działki nr 709/1 zlokalizowanej na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Szczaniec oraz umorzyć postępowanie administracyjne jako bezprzedmiotowe w sprawie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w południowo-zachodniej części działki nr 709/1 położonej poza terenem historycznego układu ruralistycznego wsi Szczaniec. W uzasadnieniu wskazano, iż w wyniku ponownej analizy sprawy stwierdzono, iż w bliskim sąsiedztwie działki nr 709/1 znajdują się obiekty historyczne przekształcone, zdegradowane niewłaściwie prowadzonymi remontami, jak również współczesne obiekty usługowe o parametrach odbiegających od tych charakteryzujących historyczną zabudowę, a więc krytych dachami płaskimi, o kontrastującym wykończeniu elewacji z zastosowaniem materiałów ahistorycznych. Ponadto w granicach historycznego układu ruralistycznego znajdować się będzie jedynie fragment wiaty osłonowej dystrybutorów. Większość obiektów budowlanych powstałych w ramach inwestycji znajdować się będzie poza granicami układu ruralistycznego. Dlatego też po ponownym przeanalizowaniu sprawy, biorąc pod uwagę wskazania Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, a także argumenty inwestora przedstawione w zażaleniu na postanowienie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stwierdzono, że przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy może zostać uzgodniona. Natomiast w przypadku południowo-zachodniej części działki nr 709/1 stwierdzono, że położona jest poza układem ruralistycznym wsi i postępowanie umorzono jako bezprzedmiotowe.

- pkt 9 z zarządcą drogi powiatowej z Zarządem Powiatu Świebodzińskiego – uzgodnienie negatywne - Postanowieniem z dnia 22.10.2021r. znak: DG.673.116.2021.JD – nie uzgodniono projektu decyzji ustalającej zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej nr 1211F Smardzewo-Szczaniec-Myszęcín z uwagą, iż dojazd do dz. 709/1 należy zlokalizować z drogi gminnej dz. nr 805. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 124, z późn. zm.) należy ograniczyć liczbę zjazdów w przypadku możliwości zlokalizowania zjazdu z dróg niższych klas.

Przesłany projekt decyzji do uzgodnienia zawierał zapis, iż dojazd planowany jest poprzez budowę zjazdu z drogi dz. nr 1109 w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi powiatowej. Ponieważ działka pod inwestycję posiada istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1211F (dz. nr ewid. 1109), a zarządca drogi gminnej dz. 806 nie wyraża zgody na skomunikowanie działki nr ewid. 709/1 z tej drogi (pismo Wójta Gminy Szczaniec z dnia 1.10.2021r.), to ustalono dojazd do działki pod inwestycję poprzez istniejący zjazd z drogi dz. nr ewid. 1109). Projekt decyzji został ponownie wysłany celem uzgodnienia do Zarządu Powiatu Świebodzińskiego –

- pkt 9a z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie –

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi dz. nr ewid. 805 jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp.

Przed wydaniem decyzji tut. organ zgodnie z art. 10 KPA zawiadomił strony o prawie do zapoznania się z zebrany materiał dowodowy w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz poinformował, że po upływie w/w terminu zostanie wydana decyzja w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 upzp powierzono osobie posiadającej uprawnienie urbanistyczne Nr 1657 nadane na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999r. Nr15, poz. 139, z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

P O U C Z E N I E

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 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 o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Stosownie do art. 127a § 2 k.p.a. 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.

Załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna.

