



P. Tomaszek

Krzeszyce, 13.02.2015r.

## DECYZJA Nr 3/2015 o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kpa (t. j. Dz. U. 2013r., poz. 267 ze zmianami) oraz art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t. j. Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zmianami ) w związku z postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. znak: SKO.Go/420-K.G./1666/14 z dnia 06.10.2014r., po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Slońsk reprezentującego Gminę Slońsk z dnia 23.09.2014r.

### USTALAM

warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową, rozbudową i nadbudową istniejącego budynku Gminnego Ośrodka Kultury na Europejskie Centrum Edukacji Historycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 1388, 1387/1 i 1477 w miejscowości Slońsk.

1. **Inwestor: Gmina Slońsk.**
2. **Rodzaj i zakres inwestycji:** zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową, rozbudową i nadbudową istniejącego budynku Gminnego Ośrodka Kultury na Europejskie Centrum Edukacji Historycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 1388, 1387/1 i 1477 w miejscowości Slońsk.
3. **Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.**
4. **Warunki zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych:**
  - z Ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r., poz. 1568 ze zmianami),
  - z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 260 ze zmianami),
  - z Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej ( t. j. Dz. U. z 2011r., Nr 212, poz. 1263 ze zmianami),
  - z Ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o Państwowej Inspekcji Pracy (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 404 ze zmianami),
  - z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

a w szczególności w zakresie:

3,6 m

środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a ewentualną uciążliwość inwestycji ograniczyć do granic własnej działki,

- podczas prowadzenia robót budowlanych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim,
- w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Słońska (art. 122 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody),
- wnioskowany budynek znajduje się pod ochroną konserwatorską – wpis do rejestru zabytków pod nr L-304/A,
- w trakcie prac ziemnych zapewnić badania archeologiczne, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- na inwestycję uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

**c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- dojście piesze do budynku – z drogi powiatowej ul. WOP-u, dojazd – z drogi gminnej ul. Parkowa, ustala się wykonanie nowego zjazdu na działkę nr 1387/1 na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- ustala się budowę minimum 12 miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w tym również przynajmniej 1 miejsce dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
- zaopatrzenie w wodę – na bazie istniejącego przyłącza w budynku,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- zasilanie w energię elektryczną – na bazie istniejącego przyłącza w budynku,
- unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie na ich wywóz na składowisko odpadów,
- w przypadku *kolizji* planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci,

**d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane tzn. obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając minimalne poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich, w tym między innymi korzystania z wody,

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,

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie prowadzonego postępowania, po dokonaniu analizy i oceny stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy ustalono, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. Wnioskowany do zabudowy teren stanowi: działka nr 1388 zabudowana nieużytkowanym obecnie budynkiem Gminnego Ośrodka Kultury, niezabudowana działka nr 1387/1 oraz część drogi gminnej ul. Parkowa – dz. nr 1477.

Wnioskowany teren ma dostęp do dwóch dróg publicznych – do drogi powiatowej ul. WOP-u i do drogi gminnej ul. Parkowa, (z której odbywać się będzie wjazd na projektowany parking). Teren znajduje się w sąsiedztwie działek, dostępnych z tych samych dróg publicznych, z których kilka jest zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi oraz gospodarczymi i garażowymi. Sam wnioskowany teren jest zabudowany nieużytkowanym obecnie budynkiem Gminnego Ośrodka Kultury. Wobec czego zaistniały przesłanki pozwalające na kontynuację funkcji usługowej (usługi kultury) na wnioskowanym terenie, a także gabarytów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej, a istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gdyż stanowi grunty B i dr.

Wnioskowany budynek jest objęty ochroną konserwatorską – wpis do rejestru zabytków pod nr L-304/A. Inwestycja nie znajduje się na terenie miejscowości uzdrowskiej oraz na obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

Niniejsza decyzja została uzgodniona:

– z Starostą Sulęcińskim ul. Lipowa 18a, 69 – 200 Sulęcín; **Postanowieniem – BN.6123.146.2014.MSt** z dnia 11 grudnia 2014r. (wpłynęło do tutejszego urzędu 15.12.2014r.)

*w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – Pozytywnie, inwestycja nie wymaga wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej,*

– z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Kosynierów Gdyńskich nr 75, 66–413 Gorzów Wielkopolski; **Postanowieniem– ZN–G.5151.1.[Sł]** z dnia 11.12.2014r. (wpłynęło do tutejszego urzędu 12.12.2014r.) *w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami – Pozytywnie,*