

Szczaniec, dnia 23 lutego 2018r.

Znak sprawy: RBII.6733.1.3.2018

**D E C Y Z J A**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. , poz. 1073, ze zm.), w związku z art.6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.12.2017r.:

**Pana Czesława Słodnika Sekretarza Gminy Szczaniec**  
**reprezentującego Gminę Szczaniec z/s 66-225 Szczaniec 73**

**U S T A L A M**

**lokalizację inwestycji celu publicznego – budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 68/2 położonej w obrębie miejscowości Wilenko w gminie Szczaniec**

- 1. rodzaj inwestycji:** budowa budynku świetlicy wiejskiej z parkingiem, infrastrukturą techniczną do obsługi obiektu i zagospodarowaniem terenu wokół obiektu wraz z elementami małej infrastruktury,
- 2. warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
  - a) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz.1073, ze zm.),
  - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1332, ze zm.),
  - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz.1422, ze zm.),
  - 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. Nr 164, poz. 1589),
  - e) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz.2222, ze zm.);
  - f) 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, ze zm.),
  - g) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2017r., poz.2187),
  - h) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 328, ze zm.);
  - i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 220, ze zm.);
  - j) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1161);
  - k) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.);

### **2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:**

- a) zagospodarowanie terenu zgodne z funkcją zabudowy,
- b) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

### **2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:**

- a) ustala się lokalizację inwestycji w północnej części działki z zachowaniem linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekroczyć 10% (w tym zabudowa, tereny utwardzone), pozostałą część działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy budynku - do 210m<sup>2</sup>,
- d) liczba kondygnacji – parter, dopuszcza się poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu – do 3m,
- g) geometria dachu – dach dwuspadowy, kryty dachówką, kąty nachylenia połaci od 40° do 45°,
- h) wysokość w kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8m,
- i) budowa parkingu o nawierzchni szutrowej o powierzchni łącznie do 500m<sup>2</sup>,

### **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) inwestycję projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi, w tym techniczno - budowlanymi,

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

- a) 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 Szczaniec,
- b) na działce objętej inwestycją istnieje zabytkowy park pałacowy z drugiej połowy XIXw. (pałac został rozebrany w latach 70-tych XX w.) wpisany do rejestru zabytków 27.12.1983r. po nr 3205, w związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy *o ochronie i opiece nad zabytkami*, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz wykonywanie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru - wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w trybie decyzji administracyjnej,

- c) w trakcie robót ziemnych inwestor powinien zapewnić badania archeologiczne, których zakres i charakter określa Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków stosownie do art. 31 ust.1a pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,

**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 szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m<sup>3</sup>, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na własny teren inwestora,
- d) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami właściwego dysponenta sieci,
- e) budowa oświetlenia zewnętrznego terenu z możliwością posadowienia lamp stojących w ilości do 8 sztuk,
- f) ogrzewanie – własne,
- g) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dojazd – z drogi nr ewid. 60/2 bezpośrednio lub poprzez działkę nr ewid. 66,
- i) miejsca parkingowe – w granicach własnej posesji w ilości do 20 miejsc w tym minimum jedno miejsce dla niepełnosprawnych,
- j) 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) 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.
- b) rozpoczęcie inwestycji i prowadzenie robót na terenie posesji należy uzgodnić z jej właścicielem,

**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 lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji wystąpił Pan Czesław Słodnik Sekretarz Gminy Szczaniec. 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 2017 r., poz. 1073, ze zm.) – określaną dalej jako upzp.

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

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, art. 53 ust. 1 upzp wszystkie



strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w drodze obwieszczenia a inwestor i właściciele nieruchomości zostali zawiadomieni na piśmie w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp 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.

Na działce objętej inwestycją istnieje zabytkowy park pałacowy z drugiej połowy XIXw. (pałac został rozebrany w latach 70-tych XX w.) wpisany do rejestru zabytków 27.12.1983r. po nr 3205. Ponadto na niezadrzewionej części działki istnieje boisko sportowe o nawierzchni naturalnej.

Teren lokalizacji inwestycji jest położony w północnej części działki (zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi w załączniku graficznym do niniejszej decyzji), na niezadrzewionym terenie przy drodze nr ewid. 60/2 i przy działce przeznaczonej pod drogę nr ewid. 66, w sąsiedztwie zabytkowego parku i zabudowy wiejskiej.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 68/2 ma powierzchnię 2,67ha i stanowi grunt klasy Bz. Właścicielem działki jest Gmina Szczanec. Inwestycja obejmuje jedynie niezadrzewioną, północną część działki z dostępem od drogi gminnej nr ewid. 60/2, pozostała część działki pozostanie bez zmian w użytkowaniu. Inwestycja polega na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z parkingiem oraz zagospodarowaniem terenu z lokalizacją obiektów małej architektury jak ławki, śmietniki, stojak na rowery oraz z oświetleniem terenu i budową niezbędną infrastruktury technicznej do obsługi obiektu.

Działka objęta inwestycją objęta jest ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.).

Działka objęta inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 519, ze zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 2134, ze zm.). 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.

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, Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, na podstawie art. 53 ust. 5 oraz art.60 ust.1 upzp, nie zajął stanowiska w ciągu 14 dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi dz. nr ewid. 60/2 jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 50 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.

z up. WÓJTA  
*Skw...*  
mgr Czesław Sini...  
SEKRETARZ

## POUCZENIE

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

Odwołanie od niniejszej decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać

istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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 – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Szczaniec
2. a/a
3. Obwieszczenie

Do wiadomości:

1 Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra

MAPA ZASADNICZA	
WYDRUK z MAPY	
KOMUNALNEJ	
26 KW. 11	
Bogdana Aleksandra Chojnacka-INSPEKTOR	

# Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

