

DECYZJA NR 3/2022  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

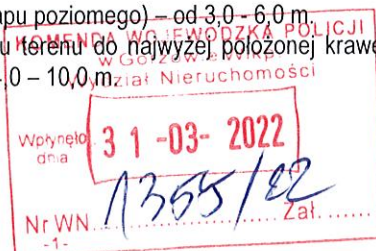
Stosownie do art. 60 ust. 1 i 4; art. 4 ust. 2 pkt 1; art. 50 ust. 1; art. 51 ust. 1 pkt 2; art. 52; art. 53 ust. 1, 2, 3, 4 i 5; art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 741), art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735)

po rozpatrzeniu wniosku: Pana Podinspektora Rafała Banacha – Zastępcę Komendanta Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp. działającego w imieniu Komendy Wojewódzkiej Policji z siedzibą przy ul. Kwiatowej 10, 66-400 Gorzów Wlkp.

ustalam na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp.  
lokalizację inwestycji celu publicznego

dla inwestycji planowanej do realizacji na działce o nr ewid. 1623/31 przy ul. Władysława Sikorskiego, obręb 37 Słońsk, jedn. ewid. Słońsk, polegającej na budowie budynku administracyjno-biurowym oraz budynkiem garażowym wraz z infrastrukturą techniczną

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:
  - budowę budynku administracyjno-biurowego;
  - budowę budynku garażowego;
  - budowę zjazdu z drogi gminnej;
  - budowa infrastruktury technicznej;
  - zagospodarowanie terenu;
  - **maszt antenowy.**
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa.
3. Stan prawny terenu:
  - 3.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
  - 4.1. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
  - 4.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości nr ewid. 1623/31, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 4.3. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 57,0% obszaru inwestycji.
  - 4.4. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki lub terenu – min. 20,0% obszaru inwestycji.
  - 4.5. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).
  - 4.6. Ustalenia dla budynku administracyjno-biurowego objętego inwestycją:
    - 4.6.1. Szerokość elewacji frontowej – do 16,0m.
    - 4.6.2. Wysokość zabudowy – do II kondygnacji z dopuszczeniem garażu w bryle budynku
      - 4.6.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – od 3,0 - 6,0 m.
      - 4.6.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – od 5,0 – 10,0 m.
    - 4.6.3. Geometria dachu i materiał:
      - 4.6.3.1. Układ połaci dachowych – dach jedno, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci w przedziale – 15-40°, dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego.
      - 4.6.3.2. Kalenica główna w układzie – równoległa do osi drogi ul. Władysława Sikorskiego.
      - 4.6.3.3. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka oraz dopuszcza się zastosowanie innego pokrycia dla dachów płaskich w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,.
  - 4.7. Ustalenia dla budynku garażowego objętego inwestycją:
    - 4.7.1. Szerokość elewacji frontowej – do 16,0m.
    - 4.7.2. Wysokość zabudowy – do I kondygnacji,
      - 4.7.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – od 3,0 - 6,0 m.
      - 4.7.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – od 4,0 – 10,0 m.
    - 4.7.3. Geometria dachu i materiał:





- 4.7.3.1. Układ połaci dachowych – dach jedno lub dwuspadowy, wielospadowym o kącie pochylenia połaci w przedziale – 15-40°, dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego.
- 4.7.3.2. Kalenica główna w układzie – równoległa lub prostopadła do osi drogi ul. Władysława Sikorskiego.
- 4.7.3.3. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka oraz dopuszcza się zastosowanie innego pokrycia dla dachów płaskich w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,.

#### 4.8 Ustalenia dla masztu

- 4.8.1 Ustala się wysokość masztu w przedziale do 20,00 m od poziomu terenu

#### 5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 5.1. Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.
- 5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- 5.3. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalić można, iż obszar inwestycji sklasyfikowany jest w rejestrze gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.
- 5.4. Projektowana inwestycja wchodzi w obszar Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”.

#### 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 6.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
  - 6.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - 6.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - 6.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Słońsk.

#### 7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 7.1. Teren inwestycji obsługiwany jest z publicznej drogi gminnej – działka o nr 1623/25 i 1823.
- 7.2. Zapewnić minimum 7 miejsc postojowych w granicach terenu dla samochodów osobowych.
- 7.3. W przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi publicznej na lokalizację w pasie drogowym urzędnika niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami i ruchem drogowym, a przed rozpoczęciem robót zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia urządzenia i prowadzenia robót.
- 7.4. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na zasadach jej właściciela.
- 7.5. Odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach jej właściciela.
- 7.6. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
- 7.7. Zaopatrzenie w ciepło – z sieci gazowej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
- 7.8. Podłączenie do sieci teletechnicznej – na warunkach operatora.
- 7.9. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu w obrębie własnego terenu.
- 7.10. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
- 7.11. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 7.12. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
- 7.13. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
  - 7.13.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów.
  - 7.13.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

#### 8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

- 8.1. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 8.2. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
- 8.3. Należy stosować odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz. 719).
- 8.4. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektu należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
- 8.5. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogłaby wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.



- 8.6. Inwestycję należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
- 8.7. Na podstawie §2 ust. 7 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 ustala się wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, poprzez zaprojektowanie inwestycji tak, aby spełnić warunki:
  - 8.7.1. Dotyczące naturalnego oświetlenia na działkach bezpośrednio sąsiadujących, zgodnie z §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).
  - 8.7.2. Zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z Działem VI rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).
9. Ochrona według przepisów odrębnych:  
Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym..
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik do niniejszej decyzji.
11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- 1) wniosek złożony przez Pana Podinspektora Rafała Banacha – Zastępcę Komendanta Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp. działającego w imieniu Komendy Wojewódzkiej Policji z siedzibą przy ul. Kwiatowej 10, 66-400 Gorzów Wlkp. z dnia 08.02.2022 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji,
  - 2) analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu.
- Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wspomnianej powyżej ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomości o nr ewid. 1623/31 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolami: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy o powierzchni 0,1365 ha.

Ze względu na fakt, że działka, na której ma zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja, przylega do drogi gminnej, działka o nr ewid. 1623/25 i 1823, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji wymagał uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi. W związku iż organem właściwym do uzgodnienia jest Wójt Gminy Słońsk, projekt decyzji został przekazany do wydziału drogownictwa Urzędu Gminy w Słońsku. Projekt został pozytywnie uzgodniony dnia 08.03.2022r

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) na podstawie:

- art. 53 ust. 4, pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, bez uwag

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów – Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod numerem LU 0133.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdza się, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

## POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Inwestor

w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wygasa z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Wójta Gminy Słońsk, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Urzędzie).
2. Załącznik Nr 2 – analiza urbanistyczna (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Urzędzie).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a



WÓJT  
*[Signature]*  
Janusz Krzyśków







## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji planowanej do realizacji na działce o nr ewid. 1623/31 przy ul. Władysława Sikorskiego, obręb 37 Słońsk, jedn. ewid. Słońsk, polegającej na budowie budynku administracyjno-biurowego oraz budynkiem garażowym wraz z infrastrukturą techniczną.

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:
  - budowę budynku administracyjno-biurowego;
  - budowę budynku garażowego;
  - budowę zjazdu z drogi gminnej;
  - budowa infrastruktury technicznej;
  - zagospodarowanie terenu.
  - budowa masztu antenowego
2. Stan faktyczny i prawny terenu:
  - 2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 3.1. Funkcja terenu: teren sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.
  - 3.2. Sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy: Działka o nr ewid. 1623/31 zlokalizowana jest przy ul. Władysława Sikorskiego w miejscowości. Słońsk, sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy z dostępem do publicznej drogi gminnej. Na terenie objętym analizą usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona zabudową gospodarczo-garażową na dz. nr ewid.: 1711, 1709, 1706, 1703, 1620/1, 1323/4, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na dz. nr ewid.: 1618/1, 1625/3, 1625/6, zabudowa usługowa na dz. nr ewid.: 1660, 1620/4, 1625/5 oraz zabudowa gospodarcza na dz. nr ewid.: 1659/2.  
W związku z powyższym inwestycja stanowi kontynuację funkcji istniejącej w obszarze analizowanym.
4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 4.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 4.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
    - 4.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
    - 4.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
    - 4.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Słońsk.
5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
  - 5.1. Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.
  - 5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
  - 5.3. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalić można, iż obszar inwestycji sklasyfikowany jest w rejestrze gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.
  - 5.4. Projektowana inwestycja wchodzi w obszar Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”.
6. Analiza (według art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
  - 6.1. Działki sąsiednie znajdujące się w granicach analizy terenu - są zabudowane.
  - 6.2. Obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi gminnej – działka o nr 1623/25 i 1823.
  - 6.3. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomość o nr ewid. 1623/31 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolami: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy o powierzchni 0,1365 ha.
  - 6.4. Obsługa techniczna terenu:
    - 6.4.1. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na zasadach jej właściciela.
    - 6.4.2. Odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach jej właściciela.
    - 6.4.3. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
    - 6.4.4. Zaopatrzenie w ciepło – z sieci gazowej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
    - 6.4.5. Podłączenie do sieci teletechnicznej – na warunkach operatora.
    - 6.4.6. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu w obrębie własnego terenu.
    - 6.4.7. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie



- nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
- 6.4.8. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
  - 6.4.9. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
  - 6.4.10. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
    - 6.4.10.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów.
    - 6.4.10.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).
  - 6.5. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych – Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
7. Analiza (według art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
- 7.1. Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione na załączniku graficznym.
  - 7.2. Celem analizy jest ustalenie wymagań dotyczących:
    - 7.2.1. Linii zabudowy.
    - 7.2.2. Wskaźnika powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki.
    - 7.2.3. Szerokości elewacji frontowej.
    - 7.2.4. Wysokości elewacji frontowej.
    - 7.2.5. Geometrii dachu.
    - 7.2.6. Dla ustalenia warunków zabudowy stosuje się w zakresie odpowiednim dla przedmiotu i charakteru sprawy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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).
  - 7.3. Linia zabudowy:
    - 7.3.1. Wyznacza się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
    - 7.3.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości nr ewid. 1623/31, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 7.4. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do 57,0% powierzchni wnioskowanej działki, jak średnia wielkość powierzchni zabudowy występująca w obszarze analizowanym, zgodnie z § 6 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

L.p.	Nr działki	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]
1.	1711	34
2.	1710	21
3.	1709	55
4.	1707	57
5.	1706	70
6.	1705	52
7.	1703	67
8.	1702	49
9.	1659/2	71
10.	1660	100
11.	1618/1	22
12.	1620/1	22
13.	1620/4	22
14.	1622	27
15.	1623/4	100
16.	1624	36
17.	1625/3	100

18.	1625/6	100
19.	1625/5	81
Średnia		57

Wartości użyte w tabeli są wielkościami przybliżonymi.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, ustalono na podstawie §5 ust.2 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 terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania.

- 7.5. Szerokość elewacji frontowej dla planowanej inwestycji – do 16,0 m, jak średnia wartość, która występuje w obszarze analizowanym, zgodnie z § 6 ust. 1. 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. Nr 164 poz. 1588).

L.p.	Nr działki	Szerokość elewacji frontowej [m]
1.	1711	13
2.	1710	23
3.	1709	20
4.	1707	14
5.	1706	70
6.	1705	11
7.	1703	10
8.	1702	13
9.	1659/2	30
10.	1660	9
11.	1618/1	21
12.	1620/1	11
13.	1620/4	8
14.	1622	15
15.	1623/4	45
16.	1624	15
17.	1625/3	18
18.	1625/6	10
19.	1625/5	7
Średnia		16

Wartości użyte w tabeli są wielkościami przybliżonymi.

- 7.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) dla projektowanych budynków – od 5,0 - 6,0 m.  
7.7. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – 5,0 – 10,0 m.  
7.8. Geometria dachu i materiał:  
7.8.1. Układ połaci dachowych – dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci w przedziale – 15-40°.  
7.8.2. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu oraz pokrycie odpowiednie dla dachów płaskich.

#### 8. Wnioski końcowe:

Istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji jako kontynuacja funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 64, w związku z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji planowanej do realizacji na działce o nr ewid. 1623/31 przy ul. Władysława Sikorskiego, obręb 37 Słońsk, jedn. ewid. Słońsk, polegającej na budowie budynku administracyjno-biurowym oraz budynkiem garażowym wraz z infrastrukturą techniczną

Z analizy wynika, że w decyzji należy przyjąć następujące wskaźniki urbanistyczne i ustalenia dla nowej zabudowy:

##### 8.1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:

- budowę budynku administracyjno-biurowego;
- budowę budynku garażowego;
- budowę zjazdu z drogi gminnej;



- budowa infrastruktury technicznej;
- zagospodarowanie terenu.

8.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa.

8.3. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.

8.4. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości nr ewid. 1623/31, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8.5. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 57,0 % obszaru inwestycji.

8.6. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

8.7. Ustalenia dla budynku żłobka objętego inwestycją:

8.7.1. Szerokość elewacji frontowej – do 16,0m.

8.7.2. Wysokość zabudowy – do II kondygnacji.

8.7.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – od 3,0 - 6,0 m.

8.7.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – od 5,0 – 10,0 m.

8.7.3. Geometria dachu i materiał:

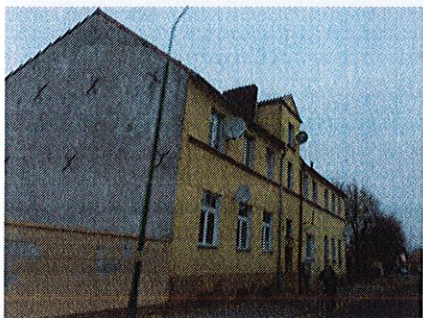
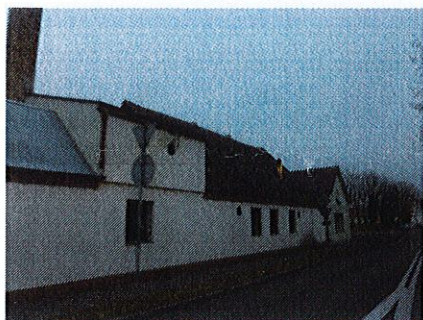
8.7.3.1. Układ połaci dachowych – dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci w przedziale – 15-40°, dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego.

8.7.3.2. Kalenica główna w układzie – równoległa do osi drogi ul. Władysława Sikorskiego.

8.7.3.3. Materiał pokrycia – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka oraz dopuszcza się zastosowanie innego pokrycia dla dachów płaskich w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,.

9. Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Dokumentacja fotograficzna:



WOJT  
Janusz Krzyśków



