

Znak sprawy: RGPN.6733.14.2020.EW

**DECYZJA NR 14/2020**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 6 ust. 2, art. 50, ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 53, art. 54, art. 55, art. 56, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Słubice, ul. Akademicka 1, 69-100 Słubice,

ustalam

**warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego**

obejmującej nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 142/4, 147/5, 147/14, obręb ewid. nr 8 – Kunowice, gmina Słubice, polegającej na budowie szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły.

1. **Rodzaj inwestycji** – budowa szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły.

2. **Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:**

- 2.1. Ustalam budowę szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły, w granicach obszaru określonego liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 niniejszej decyzji, a także z warunkami określonymi w decyzji oraz z przepisami prawa.
- 2.2. Linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 decyzji, w tym: ustalam nieprzekraczane linie zabudowy w odległości
  - 4,0 m od granicy z drogą wojewódzką nr 137 – ul. Słubicka, działka nr ewid. 288,
  - 6,0 m od granicy z drogą gminną, działka nr ewid. 141/5.
- 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni nieruchomości składającej się z działek 142/4, 147/5, 147/14: maksymalnie 8,9%.
- 2.4. Ustalenia dla budynku szkoły podstawowej:
  - a) szerokość elewacji frontowej: 40,0 m +/- 20% tj. od 32,0 m do 48,0 m,
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: maksymalnie 9,0 m,
  - c) maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych: 9,0 m,
  - d) geometria dachu i materiał:
    - układ głównych połaci dachowych: dach płaski,
    - kierunek głównej kalenicy: dowolny,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 1,5% do 5%,
    - materiał pokrycia: odpowiedni dla dachów płaskich.
- 2.5. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30,0% powierzchni nieruchomości.
- 2.6. Miejsca parkingowe: ustala się realizację minimum dziesięciu miejsc postojowych (do bilansu wliczają się miejsca postojowe w garażu).
- 2.7. Inwestycję należy projektować, realizować i użytkować przy zachowaniu przepisów obowiązujących, w tym techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm, a także w oparciu o współczesną wiedzę techniczną.

3. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 3.1. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.).
- 3.2. Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- 3.3. Jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.).
- 3.4. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 4.1. Teren zamierzenia inwestycyjnego jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren inwestycji położony jest we wsi Kunowice, która ujęta jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice, ustanowionej Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r., ze zmianą, jako: „wieś książęca/miejska zaułkowa, ob. wielodrożnica, wz. 1399”.
  - 4.2. Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), 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, Burmistrza.
5. **Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 5.1. Teren inwestycji obsługiwany będzie z drogi wojewódzkiej nr 137 – ul. Słubicka, działka nr ewid. 288, na dotychczasowych zasadach.
  - 5.2. Obsługa techniczna inwestycji: przedsięwzięcie nie będzie wiązało się z budową urządzenia wodnego wymagającego uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, ponadto:
    - 5.2.1. zaopatrzenie w wodę: na dotychczasowych zasadach,
    - 5.2.2. zaopatrzenie w energię elektryczną: na dotychczasowych zasadach,
    - 5.2.3. zaopatrzenie w energię ciepłą: na dotychczasowych zasadach,
    - 5.2.4. odprowadzenie ścieków bytowych: na dotychczasowych zasadach,
    - 5.2.5. odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do gruntu w obrębie terenu inwestycji, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
    - 5.2.6. gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 5.3. W przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi publicznej na lokalizację w pasie drogowym urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami i ruchem drogowym, a przed rozpoczęciem robót zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia urządzenia i prowadzenia robót oraz zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi publicznej.
  - 5.4. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
  - 5.5. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
  - 5.6. Usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu (przyłączy) należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 725 ze zm.).
6. **Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**
  - 6.1. Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej, w szczególności dotyczy to ograniczenia uciążliwości związanych z polem elektromagnetycznym i zakłóceniami elektrycznymi.
  - 6.2. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
  - 6.3. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
  - 6.4. 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. Nr 109 poz. 719).
  - 6.5. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekty budowlane obiektów należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
7. **Ochrona według przepisów odrębnych:**
  - 7.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
  - 7.2. Teren nie jest terenem górniczym.
  - 7.3. Teren nie jest położony w granicach występowania udokumentowanych złóż.
  - 7.4. Teren jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.
  - 7.5. Teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.).
8. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Niniejsza inwestycja, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) zaliczana jest do inwestycji celu publicznego: „*Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:*

*pkt 6: budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla (...) szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych*”.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją ustalono warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu o:

- 1) wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, złożony do Urzędu Miejskiego w Rzepinie przez Gminę Słubice, ul. Akademicka 1, 69-100 Słubice, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który dla rozpatrzenia wniosku wyznaczył jako organ właściwy Burmistrza Rzepina,
- 2) analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 56 ww. ustawy, nie można odmówić ustalenia lokalizacji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycję należało ustalić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W oparciu o wniosek, który zawierał niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ww. ustawy, sporządzono analizę warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonaną zgodnie z art. 53 ust 3, w której zważono co następuje:

- 1) inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej,
- 2) na terenie objętym inwestycją, w planie który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewidziano realizacji inwestycji stanowiących zadania rządowe i samorządowe,
- 3) inwestycja nie obejmuje gruntów rolnych, w odniesieniu do których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 poz. 1161); wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 4) inwestycja nie obejmuje gruntów leśnych,
- 5) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 6) na terenie inwestycji nie znajdują się obszary chronione, wyznaczone na podstawie ustawy ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.):
- 7) teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- 8) nie ma przeciwwskazań dla realizacji zamierzenia wynikających z przepisów odrębnych.

Część graficzną decyzji – załącznik nr 1 do decyzji - wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, wykonanej w dniu 25.04.2019 r., wydanej przez Starostę Powiatu Słubickiego, opatrzonej licencją nr GK.6642.1.17.2019\_0805\_CL0.

Zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) „wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, (...)”. Art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.), zwanej dalej Pgik, wskazuje, iż przez mapę zasadniczą rozumie się „wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli

i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów". W art. 4 ust. 1 a ww. ustawy Pgik: „Dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące: państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości), geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, państwowego rejestru granic (...)”. Dalej, art. 4 ust. 1d ww. ustawy Pgik: „Bazy danych, o których mowa w ust.1a i1b, aktualizuje się i prowadzi w sposób zapewniający interoperacyjność zawartych w nich zbiorów danych i związanych z nimi usług, w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej”. Art. 5 ust. 1 ww. ustawy Pgik: „Zbiory danych gromadzone w bazach danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a i 1b, stanowią podstawę krajowego systemu informacji o terenie, będącego częścią składową infrastruktury informacji przestrzennej, o której mowa w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej”. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w § 5 pkt 1 określa, iż w powiatowej części zasobu są gromadzone: „bazy danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2, 3, 7 i 10 oraz ust. 1b ustawy”. Dalej, w § 19 ust. 1 tego samego rozporządzenia ustala, iż: „Udostępnianie materiałów zasobu w postaci dokumentów elektronicznych odbywa się za pomocą portalu internetowego organu prowadzącego zasób, zwanego dalej „portalem” lub na informatycznych nośnikach danych. Ust. 3 tego paragrafu: „Materiały zasobu udostępniane w postaci dokumentów elektronicznych uwierzytelnia się bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz.U. z 2013 r. poz. 262), albo podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, o którym mowa w art. 3 pkt 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne”. Z kolei stosownie do art. 21 ww. ustawy Pgik, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego. Stosownie do brzmienia § 9 ust. 3 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: „Część graficzną decyzji o warunkach zabudowy oraz część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1, sporządza się na kopiach mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wykonywania ich kopii”. Zatem, jeśli ww. ustawa Pgik definiuje, iż w systemie teleinformatycznym są gromadzone zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, to również w formie baz danych jest udostępniany zasób. W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie posłużono się mapami wydanymi przez Starostę Słubickiego, w formacie dxf, a poświadczą to załączona do wniosku licencja.

Postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wszczęciu postępowania i przysługujących uprawnieniach strony zawiadomiono poprzez obwieszczenie. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego zawiadomiono pisemnie.

Organ w toku postępowania dokonał analizy uwarunkowań terenu, na którym planowana jest inwestycja, pod kątem konieczności dokonania uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na podstawie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

Ze względu na położenie terenu inwestycji układu ruralistycznego wsi Kunowice, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice i na usytuowanie w granicach terenu inwestycji budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowieniem nr ZN-G.5151.14.2020 [SłU] z dnia 31 marca 2020r. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowił o niezgodnieniu niniejszego projektu decyzji. Organ ten uzasadnił iż: „Własność rzeczowa organu ochrony zabytków w tym przypadku wynika z faktu, iż obszar inwestycji obejmuje nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej układu wsi Kunowice- wieś książęca-miejska o rodowodzie miejscowości średniowiecznej wzmiankowanej ok. 1399 r., pierwotnym rozplanowaniu zaułkowym, przekształconym w wielodrożnicę. Historyczny układ ruralistyczny Kunowic został ujęty w gminnej ewidencji zabytków Gminy Słubice, zatwierdzonej na podstawie zarządzenia nr 160/2015 przez Burmistrza Słubic z dnia 26.06.2015 r. oraz przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem znak: RZD-G.5133.10.2012 z dnia 9.06.2015 r. Ponadto w ramach planowanej inwestycji zamierza się poddać rozbiórce istniejący budynek szkoły podstawowej w Kunowicach nr 18, który ze względu na historyczne wartości architektoniczne również został ujęty w gminnej ewidencji zabytków Gminy Słubice, o której mowa powyżej. Na podstawie analizy projektu decyzji, w ramach planowanej inwestycji zamierza się rozbiórke obecnego budynku szkoły z budową nowego budynku szkoły. Przedmiotowy budynek usytuowany jest na froncie działki nr ewid. 142/4, wzdłuż głównej ulicy Słubickiej przez wieś o kategorii drogi powiatowej nr 137 łączącej Słubice i Ośno Lubuskie. Istniejący obiekt został wniesiony na przełomie XIX i XX w., jako murowana z cegły ceramicznej jednokondygnacyjna bryła w kształcie prostopadłościanu, nakryta dachem dwuspadowym. Budynek zwrócony jest kalenicą równolegle do głównej ulicy z wyeksponowaną 5-osiową elewacją frontową z wejściem głównym w osi. Zachowanym wyodrębnionym w tynku ozdobnym detalem architektonicznym na elewacjach w formie gzymsów międzykondygnacyjnego i wieńczącego, pozostałości ozdobnych obramień parterowych blend okiennych w elewacjach szczytowych, opasek wokół okiennych, prostokątnych płycin na obwodzie ścian elewacyjnych. W oparciu o materiały ikonograficzne w postaci przedwojennej dokumentacji fotograficznej, w budynku historycznie mieścił się zajazd (gospoda). Pomimo późniejszych zmian kompozycyjnych i formy okien w części frontowej, dowodzą tego zachowana bryła z detalem architektonicznym oraz wejście główne, które pierwotnie obramione było portalem, zwieńczonym trójkątnym zadaszeniem. Budynek do chwili obecnej zachował historyczną formę architektoniczną z częściowo zachowaną kompozycją i wystrojem elewacji, świadczące o jego historycznej przeszłości i funkcji.

Architektura budynku jest jednym z niewielu zachowanych przykładów lokalnej tradycji budowlanej miejscowości o nadal czytelnych cechach formalnych. Przedmiotowy budynek, wyeksponowany od głównej drogi we wsi —ulicy Słubickiej, wyznacza układ historycznej zabudowy we wsi wzdłuż wytyczonej linii zabudowy. Budynek ob. szkoły przedstawia wartości historyczne i architektoniczne na które składają się zachowana historyczna bryła, forma architektoniczna, plan budynku, kompozycja elewacji, historyzujący styl. Pozostałą historyczną zabudowę ulicy Słubickiej o spójnej chronologii tworzą parterowe domy z użytkowym poddaszem o wysokich, dwuspadowych dachach jak np. budynki nr 17, 21, 23, czego przykładem jest przedmiotowy budynek nr 18. Zabudowa jest czytelnym oraz rozpoznawalnym architektonicznie elementem w rozplanowaniu przestrzenno-kompozycyjnym miejscowości. Wartość przestrzenno-architektoniczna tej zabudowy polega na korelacji brył o różnej skali, na podstawie której widać jej rozwój od form parterowych, najstarszych (jak przedmiotowy budynek), do piętrowych, z okresów późniejszych. Dlatego istotne jest zachowanie zabytkowego budynku, a przynajmniej taka ingerencja w jego strukturę, która nie wyeliminuje jego cech architektonicznych, spełniających funkcję waloryzującą krajobraz wsi. Zastrzeżenia konserwatorskie budzi zamiar rozbioru „Starej” szkoły podstawowej we wsi, który zakłada pełną i bezpowrotną likwidację budynku. Rozbiórka spowoduje negatywne skutki związane ze zniszczeniem historycznej zabudowy stanowiącej zasób gminnej ewidencji zabytków gminy, jako elementów najwartościowszych, objętych ochroną konserwatorską i wskazanych do utrzymania 1 zachowania. Również wpłynie na pomniejszenie walorów kulturowych miejscowości. Zastrzeżenia budzą parametry nowej zabudowy w postaci projektowanego w tym miejscu nowego budynku szkoły, dla którego określono szerokość elewacji frontowej mieszczącej się w przedziale od 32 m do 48 m. Proponowane, dopuszczalne parametry nowej zabudowy dają możliwość zaprojektowania budowli o gabarytach, nie nawiązujących do skali zabudowy historycznej oraz realizacji formy architektonicznej bryły z dachem płaskim o kącie nachylenia od 1,5% do 5%, nieprzystającej do wyglądu budynków historycznych z tradycyjnymi dachami dwuspadowymi. Lokalizacja działki skłania do zastosowania w tym miejscu szczególnych wymogów architektonicznych, których efekt powinny zostać zharmonizowany z resztą zabudowy historycznej nie powodując pogorszenia stanu ładu urbanistycznego tej części historycznego układu wsi. Przepis art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. stanowi, że ochrona zabytków polega m.in. na zapewnieniu im warunków umożliwiających trwałe zachowanie oraz zagospodarowanie i utrzymanie, natomiast w myśl art 5 pkt 3 i 4 tejże ustawy – na zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także na korzystaniu z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Zgodnie z zasadami konserwatorskimi, istotne jest aby nowe elementy zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzały dysharmonii w historycznych układach urbanistycznych, zespołach architektonicznych i założenia przestrzenno-kompozycyjnych, a także, aby nowoprojektowane elementy nie wpływały dewaloryzująco na wartości zabytkowych zespołów i budynków oraz nie powodowały dysharmonii w historycznej strukturze przestrzenno-architektonicznej, a tym samym nie przyczyniały się do pogorszenia zachowanych wartości kulturowych miejscowości. Po dokonaniu analizy akt sprawy należy stwierdzić, że inwestycja na wzmiankowanym terenie, w proponowanym zakresie budzi zastrzeżenia i przeciwwskazania oraz będzie mieć negatywny wpływ na historyczny układ ruralistyczny i krajobraz kulturowy miejscowości, a także w tym kształcie nie jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego.”

Postępowanie zostało przez zwieszone postanowieniem Burmistrza Rzepina z dnia 6 kwietnia 2020 r., na wniosek Wnioskodawcy – Burmistrza Słubic.

Postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2020 r. Burmistrz Rzepina podjął na wniosek Burmistrza Słubi, zawieszone postępowanie. W dniu 14 sierpnia 2020 r. wpłynęło pismo Burmistrza Słubic wnoszące o odwieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji. Poinformowano, iż „Gmina Słubice otrzymała pozytywną opinię Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Gorzowie Wlkp. na wykreślenie obiektu ( budynku szkoły podstawowej) położonego w Kunowicach przy ulicy Słubickiej 18 z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice. Zarządzeniem nr 187/2020 z dnia 3 sierpnia 2020r. Burmistrz Słubic wyłączył z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice kartę adresową zabytku nieruchomego obiekt Budynek Szkoły Podstawowej w Kunowicach przy ulicy Słubickiej 18, w związku z powyższym wnoszę o wznowienie w/w postępowania.” Załączono również pismo Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Gorzowie Wlkp. Z dnia 28 lipca 2020r. Nr RZD-G.5140.2.2020, w którym organ ten zawiadomił iż „na wniosek Burmistrza Słubic, obiekt (obecnie szkoła podstawowa) zlokalizowany przy ul. Słubickiej18, na działce o nr ewid. 142/4 w miejscowości Kunowice, gmina Słubice, został wyłączony z wykazu zabytków nieruchomych wyznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474). W oparciu o analizę zebranych materiałów dowodowych w sprawie, w tym na podstawie oględzin nieruchomości przeprowadzonych przez Kierownika Delegatury w Gorzowie Wlkp. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze w dniu 01.06.2020 r., dołączonej do wniosku dokumentacji pn. Ocena stanu technicznego konstrukcji budynku Szkoły Podstawowej w Kunowicach, opracowanej przez inż. Wincentego Misztaka w 2020 r. oraz Opinii architektonicznej dla budynku Szkoły Podstawowej w Kunowicach opracowanej przez mgr inż. arch. Dariusza Górnego w 2020 r., obrazujących aktualny stan zachowania obiektu oraz po przeanalizowaniu dokumentacji archiwalnej ustalono, że przedmiotowy obiekt uległ znacznemu zużyciu technicznemu i podlega dalszej destrukcji. Liczne uszkodzenia, dokonane zmiany i przebudowy oraz znaczne przekształcenia obiektu, doprowadziły do degradacji substancji zabytkowej. Przede wszystkim, znacznie przekształcono kompozycję elewacji, co zaburzyło proporcje (zmieniono układ otworów okiennych, usunięto detale architektoniczne, dobudowano współczesny łącznik), zmieniono geometrię i pokrycie dachu (usunięto fronton i znajdujący się nad nim daszek, pokryto dach blachą dachówkopodobną z wylazami i oknami połaciowymi), wymieniono stolarkę okienną na PCV i drzwiową, zmieniono układ wnętrz, nie zachowały się historyczne elementy wystroju. Ponadto, obiekt nie spełnia obecnie wymogów placówki dydaktycznej, a jego dostosowanie do tej funkcji doprowadziłoby do kolejnych przekształceń. Ze względu na wysoki stopień zużycia budynku, znaczną wymianę zabytkowej substancji, która



doprowadziła do utraty posiadanych wartości historycznych, artystycznych i naukowych, wyłączono przedmiotowy budynek z ww. wykazu zabytków nieruchomych, postulując jednocześnie o jego wyłączenie przez Burmistrza Słubic z gminnej ewidencji zabytków Miasta i Gminy Słubic, na podstawie § 16 ust. 2 oraz § 18 b ust. 1, 3, 4 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2011 r., Nr 113, poz. 661). zmienionego rozporządzeniem z dnia 10 września 2019 r. Jednocześnie informuje się, że wyłączenie ww. obiektu z wykazu zabytków nie oznacza brak ochrony konserwatorskiej nieruchomości, na której został usytuowany. W ewidencji zabytków ujęty jest bowiem historyczny układ ruralistyczny wsi Kunowice, w granicach którego ww. nieruchomość jest zlokalizowana. Oznacza to, że planowane inwestycje na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym rozbiórka obiektów lub budowa nowych budynków będą wymagały uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków za pośrednictwem właściwego organu gminy bądź organu administracji architektoniczno-budowlanej."

Wobec powyższego, podjęto postępowanie, w projekcie decyzji naniesiono zmiany wynikające z ww. pism. Ze względu na położenie terenu inwestycji układu ruralistycznego wsi Kunowice, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został skierowany do uzgodnienia przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Organ ten postanowieniem nr ZN-G.5151.14.2020[Slu] z dnia 02 września 2020r. postanowił o uzgodnieniu przedłożonego projektu decyzji.

W odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia z:

1. Ministrem Klimatu, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.
2. Marszałkiem Województwa Lubuskiego, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.
3. Starostą Powiatu Słubickiego, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

W odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia w odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze Starostą Powiatu Słubickiego, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

W odniesieniu do ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

W odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje określone w art. 5 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

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

## INFORMACJE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W terminie ważności niniejszej decyzji należy wystąpić do Starosty Powiatu Słubickiego z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę, Burmistrz Rzepina stwierdza jej wygaśnięcie, na mocy art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## POUCZENIE

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim, za pośrednictwem Burmistrza Rzepina, 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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.).



**Z up. Burmistrza Rzepina**

**Krzysztof Pastuszak**  
**Zastępca Burmistrza Rzepina**

### Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 - analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu.

### Otrzymują do wiadomości:

1. Burmistrz Słubic
2. Parafia Rzymsko-Katolicka pw. Najświętszej Maryii Panny w Słubicach
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
4. A/a





**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,  
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU**

Dokument sporządzony zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 oraz art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły. Inwestycja dotyczy nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 142/4, 147/5, 147/14, obręb ewid. nr 8 – Kunowice, gmina Ślubice. Wniosek został złożony do Urzędu Miejskiego w Rzepinie przez Gminę Ślubice, ul. Akademicka 1, 69-100 Ślubice, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, który dla rozpatrzenia wniosku wyznaczył jako organ właściwy Burmistrza Rzepina.

A. RODZAJ INWESTYCJI: budowa szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły.

B. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM:

1. Przedmiot wniosku: istniejący budynek szkoły i hala sportowa położone są na działce nr ewid. 142/4; na działce nr ewid. 147/5 znajduje się budynek transportu i łączności.
2. Dotychczasowa funkcja i użytkowanie (według informacji z rejestru gruntów): nieruchomość składającą się z działek nr ewid. 142/4, 147/5, 147/14 sklasyfikowano jako inne tereny zabudowane (Bi), grunty orne klasy V i VI (RV i RVI), nieużytki (N) o łącznej powierzchni 0,9768 ha.

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM:

1. Dla nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 142/4, 147/5, 147/14 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
2. Obszar objęty wnioskiem nie stanowi terenu zamkniętego.
3. Własność:
  - a) działki nr ewid. 142/4: gmina Ślubice,
  - b) działki nr ewid. 147/5: Parafia Rzymskokatolicka p.w. Najświętszej Marii Panny Królowej Polski w Ślubicach,
  - c) działki nr ewid. 147/14: Krajowy Ośrodek Wspierania Rolnictwa.
4. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

D. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE:

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego: inwestycję należy projektować, realizować i użytkować przy zachowaniu przepisów obowiązujących, w tym techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm, a także w oparciu o współczesną wiedzę techniczną.
2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:
  - 2.1. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j. t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.) i ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.):
    - a) projektowana inwestycja nie może wpływać szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza: zanieczyszczać wód, gleby, powietrza, niszczyć flory i fauny, stanowić źródła niebezpiecznych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego,
    - b) obszar ograniczonego użytkowania: nie dotyczy,
  - 2.2. planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j. t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
  - 2.3. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j. t. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.):
    - a) teren inwestycji nie jest zlokalizowany w granicach obszaru chronionego,
  - 2.4. ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2020 r. poz. 310 ze zm.):

- a) ochrona przed powodzią oraz suszą: teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 2.5. ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j. t. Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 ze zm.):
  - a) obszar nie jest położony w granicach występowania udokumentowanych złóż,
  - b) teren znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,
  - c) teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
- 2.6. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161): teren inwestycji sklasyfikowano jako inne tereny zabudowane (Bi), grunty orne klasy V i VI (RV i RVI), nieużytki (N). W związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ww. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 3.1. Teren zamierzenia inwestycyjnego jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren inwestycji położony jest we wsi Kunowice, która ujęta jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice, ustanowionej Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r., ze zmianą, jako: „wieś książęca/miejska załkowa, ob. wielodrożnica, wz. 1399”.
  - 3.2. Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. 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:
    - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
    - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
    - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza.
- 4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna: z drogi wojewódzkiej nr 137 – ul. Słubicka, działka nr ewid. 288, na dotychczasowych zasadach,
  - b) obsługa techniczna: przedsięwzięcie nie będzie wiązało się z budową urządzenia wodnego wymagającego uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, ponadto:
    - zaopatrzenie w wodę: na dotychczasowych zasadach,
    - zaopatrzenie w energię elektryczną: na dotychczasowych zasadach,
    - zaopatrzenie w energię ciepłą: na dotychczasowych zasadach,
    - odprowadzenie ścieków bytowych: na dotychczasowych zasadach,
    - odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do gruntu w obrębie terenu inwestycji, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
    - gospodarowanie odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
  - a) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie istniejących na terenie działek sieci infrastruktury technicznej,
  - b) przebudowa możliwa jest na warunkach ustalonych przez gestorów sieci,
  - c) wejście na teren nieruchomości wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań,
  - d) projekt budowlany winien zawierać sposób przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.
- 6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

#### E. Wnioski:

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego na nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 142/4, 147/5, 147/14, obręb ewid. nr 8 – Kunowice, gmina Słubice, polegającej na budowie szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły.

1. Budowa szkoły podstawowej przy istniejącym budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką istniejącego budynku szkoły.
2. Linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 decyzji, w tym: nieprzekraczane linie zabudowy w odległości:
  - a) 4,0 m od granicy z drogą wojewódzką nr 137 – ul. Słubicka, działka nr ewid. 288,
  - b) 6,0 m od granicy z drogą gminną, działka nr ewid. 141/5.
3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni nieruchomości składającej się z działek 142/4, 147/5, 147/14: maksymalnie 8,9%.
4. Ustalenia dla budynku szkoły podstawowej:

- c) szerokość elewacji frontowej: 40,0 m +/- 20% tj. od 32,0 m do 48,0 m.
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: maksymalnie 9,0 m,
- e) maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych: 9,0 m,
- f) geometria dachu i materiał:
  - układ głównych połaci dachowych: płaski,
  - kierunek głównej kalenicy: dowolny,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 1,5% do 5%,
  - materiał pokrycia: odpowiedni dla dachów płaskich.
- 5. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30,0% powierzchni nieruchomości.
- 6. Miejsca parkingowe: ustala się realizację minimum dziesięciu miejsc postojowych (do bilansu wliczają się miejsca postojowe w garażu).
- 7. Inwestycję należy projektować, realizować i użytkować przy zachowaniu przepisów obowiązujących, w tym techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm, a także w oparciu o współczesną wiedzę techniczną.

**URZĄD MIEJSKI**  
w Rzepinie  
Pl. Ratuszowy 1  
69-110 Rzepin  
tel./fax 95 759 62 85, 95 759 64 78

Niniejsza dokumentacja stanowi załącznik  
do decyzji z dnia 17.09.2020  
znak RGPN.6733.14.2020.EH  
wydanej przez Burmistrza Rzepina

Burmistrza Rzepina  
Krzysztof Pastuszek  
Zastępca Burmistrza Rzepina



