

Decyzja nr 4/2021
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Roberta Makieli, Z-cy Kierownika Referatu GPI,

USTALAM

na rzecz: Pana Roberta Makieli, Z-cy Kierownika Referatu GPI, lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie budynku usługowego, dwukondygnacyjnego pod funkcję przedszkola publicznego, z funkcjami towarzyszącymi w postaci sal rehabilitacyjnych, sal zabaw, mieszkaniami wspierającymi wraz z zagospodarowaniem terenu w tym: miejscami postojowymi, placem zabaw, zielenią urządzoną, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłącza i instalacje wewnętrzne: gazu, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej), na dz. nr 440/1 obręb Jeszkowice, gmina Czernica.

1. **Rodzaj inwestycji:** Budynek usługowy - przedszkole publiczne.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych.**
 - 2.1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 2.1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu: zabudowa usługowa - budynek usługowy - przedszkole publiczne;
 - 2.1.2. Linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6m od granicy dz. nr 440/1 z dz. nr 332dr (ul. Wspólna), jak na załączniku graficznym;
 - 2.1.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 0,4 (40%);
 - 2.1.4. Szerokość elewacji frontowej budynku: do 40m;
 - 2.1.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku: do 8m;
 - 2.1.6. Geometria dachu: dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachu pod kątem 35°-45° lub płaski lub jednospadowy;
 - 2.1.7. Wysokość głównej kalenicy: do 10m;
 - 2.1.8. Kierunek głównej kalenicy dachu stromego w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły;
 - 2.1.9. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu: budynku usługowego, dwukondygnacyjnego pod funkcję przedszkola publicznego, z funkcjami towarzyszącymi w postaci sal rehabilitacyjnych, sal zabaw, mieszkaniami wspierającymi wraz z zagospodarowaniem terenu w tym: miejscami postojowymi, placem zabaw, zielenią urządzoną, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłącza i instalacje wewnętrzne: gazu, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej).
 - 2.1.10. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
 - 2.1.10.1. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.);
 - 2.1.10.2. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 470 ze zm.);
 - 2.1.10.3. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).
 - 2.2. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
 - 2.2.1.1. ustawy z 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020r poz. 1219 ze zm.);
 - 2.2.1.2. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 310 ze zm.);
 - 2.2.1.3. ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1437 ze zm.);
 - 2.2.1.4. ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 59 ze zm.);
 - 2.2.1.5. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020r. poz.55);
 - 2.2.1.6. ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 282 ze zm.);

- 2.2.1.7. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 283 ze zm.);
- 2.2.1.8. ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2019r poz. 868 ze zm.);
- 2.2.1.9. rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie powinny spełniać przy wprowadzaniu do wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r, poz. 1311),
- 2.2.1.10. uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r., poz. 5155).
- 2.2.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Inwestycja powinna być realizowana zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2.2.3. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne.

2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
 - 2.3.1.1. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 470 ze zm.);
 - 2.3.1.2. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 833 ze zm.);
 - 2.3.1.3. ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 797 ze zm.);
 - 2.3.1.4. ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1439);
 - 2.3.1.5. ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 2410 ze zm.),
 - 2.3.1.6. rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 124 ze zm.).
- 2.3.2. Dostęp do drogi publicznej – dz. nr 332dr (ul. Wspólna).
- 2.3.3. Zapotrzebowanie na:
 - 2.3.3.1. energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej (wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez władającego siecią);
 - 2.3.3.2. wodę – z wodociągu gminnego, zgodnie z zapewnieniem dostaw oraz określeniem warunków przyłączenia do sieci wodociągowej;
 - 2.3.3.3. ciepło – z istniejącej sieci gazowej (wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez władającego siecią);
 - 2.3.3.4. kanalizację sanitarną – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapewnieniem odbioru ścieków i warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2.3.3.5. sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną – nie wnioskowano;
- 2.3.4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem.
- 2.3.5. Sposób unieszkodliwiania odpadów: W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów uwzględnić zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.
- 2.3.6. Wymagana ilość miejsc parkingowych: Nie wnioskowano.
- 2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

2.4. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 2.4.1. W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji.
- 2.4.2. Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:
 - przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
 - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
 - przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
 - przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

2.5. Warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: Nie dotyczy.

3. Linie ograniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej decyzji, na kopii mapy zasadniczej - załączniku nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił w dniu 17.02.2021 r. Pan Robert Makiela Z-ca Kierownika Referatu GPI.

Wniosek zawierał elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

W takiej sytuacji zgodnie z przepisem art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Po analizie wniosku stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i analizie dokumentacji geodezyjno-kartograficznej stwierdzono, że:

1. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
2. teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
3. lokalizacja inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Decyzja zawiera elementy określone w art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu analizy – w związku z art. 10 § 1 i art. 81 kpa – organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Projekt decyzji został uzgodniony stosownie do art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków (brak uwag w ustawowym terminie).
- Starostą Powiatu Wrocławskiego, w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych (brak uwag w ustawowym terminie).
- Właściwym Zarządcą Drogi- Wójt Gminy Czernica, w odniesieniu do obszarów przylegających do pasa drogowego (brak uwag w ustawowym terminie).
- Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego w zakresie zadań samorządowych (Postanowienie Nr 30/540/21 z dnia 19.03.2021 r.).
- Starostą Powiatu Wrocławskiego, w zakresie zadań samorządowych (brak uwag w ustawowym terminie).

W związku z powyższym po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Powiatu Wrocławskiego.

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja 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 otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem Wójta Gminy Czernica w terminie 14 dni od dnia 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.



Zastępca Wójta
Andrzej Czech

Projekt niniejszej decyzji przygotował:

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz,
nr uprawnień urbanistycznych 1645
zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

- załącznik nr 1, stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

Otrzymują:

1. Robert Makiela, Zastępca Kierownika Referatu GPI.
2. Wójt Gminy Czernica.
3. a/a.