

**Decyzja nr 33/2021  
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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Roberta Makięły Z-cy Kierownika Referatu GPI ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica,

**USTALAM**

na rzecz: Pana Roberta Makięły Z-cy Kierownika Referatu GPI ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica, lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie budynku usługowego, dwukondygnacyjnego pod funkcję przedszkola publicznego wraz z zagospodarowaniem terenu w tym: miejscami postojowymi, placem zabaw, zielenią urządzoną, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na dz. nr 211/25, 211/21 i 211/23 obręb Czernica, gmina Czernica.

1. **Rodzaj inwestycji:** Zabudowa usługowa.
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: usługi – przedszkole publiczne;
    - 2.1.2. Linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6m od granicy dz. nr 211/25 z dz. nr 211/24dr i 211/14dr (ul. Wesoła) oraz jak na załączniku graficznym;
    - 2.1.3. Powierzchnia zabudowy: do 1000m<sup>2</sup>;
    - 2.1.4. Szerokość elewacji frontowej: do 40m;
    - 2.1.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 7m;
    - 2.1.6. Geometria dachu: dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachu pod kątem do 45° lub dach płaski lub jednospadowy;
    - 2.1.7. Wysokość głównej kalenicy: do 10m;
    - 2.1.8. Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły;
    - 2.1.9. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu: budowie budynku usługowego, dwukondygnacyjnego pod funkcję przedszkola publicznego wraz z zagospodarowaniem terenu w tym: miejscami postojowymi, placem zabaw, zielenią urządzoną, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
    - 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 2020r., poz. 1333 ze zm.);
      - 2.1.10.2. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 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 2019r., poz. 1065).
      - 2.1.10.4. ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984).
  - 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 2021r. poz. 624);
      - 2.2.1.3. ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 2028);
      - 2.2.1.4. ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 195);
      - 2.2.1.5. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1098);
      - 2.2.1.6. stawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 710);

- 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 2021r. poz. 247);
- 2.2.1.8. ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2021r poz. 1420);
- 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 2021r. poz. 1376);
- 2.3.1.2. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 716);
- 2.3.1.3. ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 779 ze zm.);
- 2.3.1.4. ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 888);
- 2.3.1.5. ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 777),
- 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 211/24dr oraz dz. nr 211/14dr (ul. Wesola).

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 – gaz z istniejącej sieci gazowej (wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez władającego siecią) lub indywidualne ekologiczne źródło ciepła np. kolektory słoneczne do 100kV (wymyenniki ciepła zasilane energią słoneczną), pompa ciepła do 100kV;
- 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 – wg warunków technicznych;

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: minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

2.3.8. Projektowana inwestycja nie może kolidować z postulowaną inwestycją wpisaną do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przyjętym Uchwałą Nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. 2020 poz. 4036 z dnia 30 czerwca 2020 r.): Budowa gazociągów systemowych relacji: Zdieszowice – Wrocław.

**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 06.10.2021 r. Pan Robert Makiela Z-ca Kierownika Referatu GPI ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica.

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 3-6 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 - obszar ten uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (uchwała Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992r. nr III/13/92 – Dz. Urz. Woj. Wr. z 1992r. nr 9, poz. 72, zmieniona uchwałą Rady Gminy Czernica z dnia 25 maja 1994r. nr III/14/94 – Dz. Urz. Woj. Wr. z 1994r. nr 7, poz. 47);
3. lokalizacja inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi;
4. zamierzenie budowlane nie znajduje w obszarze o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 159/540/21 z dnia 12.11.2021 r.).
- Starostą Powiatu Wrocławskiego, w zakresie zadań samorządowych (brak uwag w ustawowym terminie).
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni we Wrocławiu, w odniesieniu do melioracji wodnych (brak uwag w ustawowym terminie).

- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego, w odniesieniu do obszarów przylegających do linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Postanowienie nr DOP-WPGP.483.778.2021.2.WP z dnia 10.11.2021 r.).

Rozpatrując przedmiotowy wniosek w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, Prezes Urzędu Transportu Kolejowego ustalił, że dotyczy on obszaru znajdującego się w korytarzu lokalizacyjnym projektowanej linii kolejowej nr 86 Poniatowice - Wrocław Brochów, będącej linią kolejową o znaczeniu państwowym, zgodnie z wykazem linii kolejowych o znaczeniu państwowym, znajdującym się w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. Projektowana linia jest także Inwestycją Towarzystwem w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.

W związku z brakiem, na dzień wydania w/w postanowienia, lokalizacji linii kolejowej nr 86 Poniatowice - Wrocław Brochów, obecnie nie można jednoznacznie przesądzić, czy i w jakiej części teren objęty projektem decyzji, będzie przylegał do projektowanej linii kolejowej.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowił uzgodnić projekt decyzji.

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.



WÓJTA GMINY CZERNICA  
*Młodziejczyk*  
Młodziejczyk

*Otrzymałem*

*10.12.2021.*

#### 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:

- Robert Makiela, Zastępca Kierownika Referatu GPI.
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Czernicy.
- Wójt Gminy Czernica.
- a/a.

Wobec nie wniesienia odwołania - ~~zawieszenia~~ -  
w ustawowym terminie, decyzja - ~~postanowienie~~  
stała/ła się ostateczna/ła z dniem 04.01.2022.

Czernica, dnia 14.12.2021. podpis .....

4

KIEROWNIK  
Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji  
*Ewelina Dobrowolska*  
Ewelina Dobrowolska