

DECYZJA NR 3 / 2013
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54, art. 56, art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku Uniwersytetu Warszawskiego, 00-927 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, działającego poprzez Pełnomocnika Pana dr Piotra Ziółkowskiego

Ustalam

na rzecz Uniwersytetu Warszawskiego, 00-927 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28 warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie "Europejskiego Centrum Edukacji Geologicznej w Chęcinach" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i budowlaną oraz budowie przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego, energetycznego, teletechnicznego i telekomunikacyjnego oraz ciągu pieszojezdnego, położonego na działkach o numerach ewidencyjnych 367/1, 372, 373/4, 367/3, 374, 373/5 obręb KORZECKO, 20, 22, 37, 9, 45/4 obręb STAROCHECINY oraz 2193/4 obręb CHECINY.

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) **Rodzaj zabudowy:** usługi publiczne z zakresu budowy i utrzymywania państwowych szkół wyższych oraz infrastruktura techniczna.
- 2) **Inwestycja stała.**
- 3) **Zakres inwestycji:**
 - a) budowa zespołu 5 budynków z łącznikiem umożliwiającym komunikację pomiędzy obiektami, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
 - b) budowa utwardzonych dróg wewnętrznych,
 - c) budowa parkingów na ok. 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ok. 4 autokarów, terenów zieleni urządzonej i boiska rekreacyjnego. Parking będzie miał utwardzoną powierzchnię, a część wykonana zostanie w technologii trawnika wzmocnionego.
 - d) budowa ciągu pieszojezdnego na dz. nr 367/3, 374, część dz. nr 373/5 (obecnie po podziale stanowiąca dz. nr 373/6) o nawierzchni asfaltowej o długości ok. 400 m i szerokości 5 m z obustronnym poboczem o szerokości 0,75 m,
 - e) budowa przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej – w obrębie drogi wewnętrznej oraz w pasie drogowym drogi powiatowej na dz. nr 20,
 - f) budowa przyłącza do sieci energetycznej – wzdłuż drogi wewnętrznej, przecinać będzie drogę powiatową (działka nr 20) i dalej w obrębie działek nr 22, 37, 9, 45/4, 2193/4 do słupa napowietrznej linii średniego napięcia na działce nr 45/4,
 - g) budowa przyłącza teletechnicznego i telekomunikacyjnego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Ustala się następujące warunki:

- 1) gabaryt projektowanych budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) geometria dachów - dachy płaskie,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- 5) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem głównym do budynku,
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi,

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi,
- 8) elewacje budynków należy kształtować w nawiązaniu do otoczenia miejsca, tj. z wykorzystaniem naturalnych okładzin z kamienia rodzimego oraz szkła.

Projektowany zakres inwestycyjny winien być uściślony w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę z zachowaniem generalnej zasady określonej w załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji, w dostosowaniu do wymogów obowiązujących przepisów szczególnych, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymogów określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane;

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przedmiotowa inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, tj., o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 55b i 3 ust. 1 pkt. 86c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010r. Nr 213 poz. 1397). Dla planowanego przedsięwzięcia Burmistrz Gminy i Miasta Chęciny po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GNOŚR-V.6220.2 2012.EJ z dnia 22. 01. 2013 r.

Nieruchomości, dla których ustalono warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego znajdują się w zasięgu obszarów chronionych prawem w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.), tj. w zasięgu Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego, a zatem uwarunkowania realizacyjne określone w niniejszej decyzji uwzględniają wymogi określone w tym obszarze, wynikające z Rozporządzenia Nr 75/2005 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 14 lipca 2005r. w sprawie Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1936 ze zm.), a inwestycja nie stoi w kolizji z obowiązującymi na tym terenie zakazami. Teren objęty liniami rozgraniczającymi inwestycji położony jest w obszarze Natura 2000, Wzgórza Chęcińsko-Kieleckie PLH 260041 oraz częściowo w obrębie rezerwatu przyrody "Góra Rzepka" utworzonym Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21. 09. 1981 r. (MP Nr 26 z 1981, poz. 231), przy czym lokalizacja przedsięwzięcia położona będzie poza rezerwatem przyrody.

Z przeprowadzonej na etapie oceny oddziaływania na środowisko wynika, że planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony obszaru Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 oraz rezerwatu przyrody "Góra Rzepka". Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie poza siedliskami przyrodniczymi, siedliskami chronionych gatunków roślin i zwierząt. W związku z tym, że lokalizacja przedsięwzięcia położona jest w terenie cennym przyrodniczo należy podjąć działania ograniczające presję turystyczną, przez co planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 Wzgórza Chęcińsko-Kieleckie PLH260041, w tym w szczególności na: stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz gatunków obszarów Natura 2000, integralność obszaru Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami.

W zasięgu terenu objętego niniejszą decyzją nie występują obiekty stanowiące dobra kultury w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568). W związku z realizacją przyłącza energetycznego w rejonie wzgórza Zamkowego (obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych i archeologicznych) - stanowisko AZP 87-61 Nr 2/8 oraz możliwości ujawnienia relikwów osadnictwa nieujętych dotychczas w ewidencji konserwatorskiej a powiązanych z ww. obiektem, niezbędne jest zapewnienie nadzoru archeologicznego nad pracami związanymi z realizacją przedsięwzięcia. Powyższe działanie będzie mieć charakter prewencyjny, natomiast w przypadku odkrycia struktur o charakterze antropogennym niezbędne będzie podjęcie ratowniczych badań archeologicznych w zakresie adekwatnym do ewentualnego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Teren zgodnie ze Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chęciny położony jest w strefie ochrony krajobrazu kulturowego zurbanizowanego w związku z tym projekt budowlany winien uwzględniać walory krajobrazowe terenu poprzez wkomponowanie projektowych budynków w otoczenie.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Nieruchomości objęte niniejszą decyzją, znajdują się w zasięgu obszaru wyposażonego w ogólnogminne systemy sieci infrastruktury technicznej. Odpowiednio do tego stanu istnieje nie tylko możliwość, lecz także obowiązek przyłączenia budynku do istniejących systemów.

Dla projektowanej budowy należy zapewnić:

- obsługę komunikacyjną – projektowana droga wewnętrzna mająca dostęp do drogi publicznej, powiatowej Nr 0274T, projekt włączenia drogi wewnętrznej do drogi powiatowej został uzgodniony z Powiatowym Zarządem Dróg w Kielcach pismem znak: PZD.DM.5541/15/2012 z dnia 21.08.2012 r.
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Chęcinach znak: ZGK 7011/39w/2012D z dnia 26.06.2012 r.
- ścieki przemysłowe z części kuchennej, po oczyszczeniu w separatorze tłuszczów odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzających siecią,
- wody opadowe i roztopowe czyste z dachów odprowadzać powierzchniowo na tereny zielone w granicach terenu przedsięwzięcia lub do szczelnego bezodpływowego zbiornika i zagospodarować, jako tzw. „wodę szarą” do spłukania toalet lub do podlewania zieleni, nadmiar wody ze zbiornika odprowadzać do ziemi poprzez rozsączkowanie lub opcjonalnie do szczelnego bezodpływowego zbiornika,
- ścieki deszczowe ze szczelnej powierzchni dróg wewnętrznych i parkingów zbierać kanalizacją deszczową, oczyszczać w separatorze z osadnikiem, a następnie odprowadzać do ziemi w granicach terenu przedsięwzięcia poprzez rozsączkowanie lub opcjonalnie do szczelnego bezodpływowego zbiornika,
- wody opadowo – roztopowe z powierzchni drogi dojazdowej odprowadzane będą za pomocą spadków poprzecznych i podłużnych do ziemi,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z pismem znak: RP/PS/MR/14036/2012 z dnia 17.07.2012 r.
- odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Chęcinach znak: ZGK 7011/39w/2012D z dnia 26.06.2012 r., do czasu jej wybudowania dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe okresowo opróżniane przez wyspecjalizowane służby,
- zaopatrzenie energią ciepłą, z wykorzystaniem stałych oraz ekologicznych źródeł energii (pompy ciepła),
- usuwanie nieczystości stałych poprzez gromadzenie ich w pojemnikach zlokalizowanych na działce w miejscu określonym w projekcie zagospodarowania działki i okresowy wywóz na składowisko odpadów.

W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci istniejących poza granicami terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji, należy doprowadzenie sieci zagwarantować w drodze umowy zawartej z właściwą jednostką organizacyjną.

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie może spowodować naruszenia uzasadnionego interesu osób trzecich przez:

- 1) pozbawienie - dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) spowodowanie uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane. Zostaną one uściślone na etapie postępowania administracyjnego zmierzającego do udzielania pozwolenia na budowę

Ewentualne wejście na teren sąsiedni wymaga, uzyskania zgody od jego dysponentów, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nieruchomości objęte decyzją znajdują się poza zasięgiem ustanowionych terenów górniczych, a zatem realizowane obiekty budowlane nie podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo Geologiczne i górnicze.

3. Linia rozgraniczająca teren inwestycji.

Linie rozgraniczającą teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej kolorem czarnym, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisem art. 63, ust. 4 ww. ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Uzasadnienie

Decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 52 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wpłynął do Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny.

Zgodnie z art. 6 pkt. 1, 2, 3 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst z 2004 r. Dz. U. Nr 216, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) inwestycja ta jest celem publicznym w rozumieniu ustawy, gdyż stanowi lokalizacji obiektu budowlanego służącemu państwowej szkole wyższej, tj. Uniwersytetowi Warszawskiemu oraz stanowi o lokalizacji infrastruktury technicznej (przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego i energetycznego oraz telekomunikacyjnego i teletechnicznego) i komunikacyjnej.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego określał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2, ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy o zakresie wymaganym art. 54. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, 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.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 tej ustawy, tj.

1. Starostwo Powiatowe w Kielcach – uzgodniono,
2. Świętokrzyski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach – uzgodniono,
3. Powiatowy Zarząd Dróg w Kielcach – uzgodniono,
4. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Kielcach – uzgodniono,
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Kielcach, postanowienie z dnia -05.04.2013r., znak: IA 5151.10.2013.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto, po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi ustalono, że realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawowych, a zwłaszcza:

- 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.);

- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (tj. z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 ze zmianami);
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 ze zmianami);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

Uwzględniając, zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Burmistrz Gminy i Miasta Chęciny w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie art. 162 § 1 pkt.1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, jeżeli:

- ◆ inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, na teren objęty niniejszą decyzją,
- ◆ jeżeli przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z ustaleniami, którego będą sprzeczne warunki określone w tej decyzji.

Decyzja niniejsza uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego w niej określonego, ale kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno - budowlanej.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy załączyć dokumenty wymagane przepisami ustawy – Prawo budowlane wraz z opiniami i uzgodnieniami.

W myśl art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy, ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym sensie, że nie może on wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 (Rys. 1, 2 i 3) przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających, na mapie sytuacyjno – wysokościowej.

Otrzymują: / za zwr.potw.odbioru /

1. Inwestor
2. Strony w sprawie,
3. a/a



Burmistrz Gminy i Miasta Chęciny
 Urząd Gminy i Miasta Chęciny
 Al. IX Wieków Kielc 3
 25-100 Chęciny

[Handwritten signature]

