

B.6733.5.2016

DECYZJA NR 5/2016 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1 i art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 23) na wniosek:

**Gminy Kraszewice, ul. Wieluńska 53,
63-522 Kraszewice, z dnia 09.03.2016r.**

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

polegającej na

budowie budynku przedszkola wraz z infrastrukturą techniczną,

na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 70/6, 70/3, 70/1 i położonym w miejscowości Kraszewice, gm. Kraszewice.

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa budynku przedszkola wraz z infrastrukturą techniczną,
- b) rodzaj zabudowy – usługi publiczne – oświata,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek przedszkola, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleń, infrastruktura techniczna konieczna do realizacji inwestycji.

II. zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) teren inwestycji zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,
- b) ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi publicznej nr dz. ew. 69, 72, 1082 i 139/1 zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) usytuowanie planowanej zabudowy w stosunku do granic działek sąsiednich – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) powierzchnia zabudowy: 1150 - 1300,0 m²,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – ustala się min. na 20%,
- f) ustala się dla planowanej inwestycji szerokość elewacji od strony drogi dz. nr 69 od 24,0m do 29,0 m oraz szerokość elewacji od strony drogi dz. nr 139/1 do 54,0m,
- g) ustala się dla planowanej inwestycji wysokość licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu do 6,5m,
- h) ustala się dla planowanej inwestycji dach płaski oraz jednospadowy (możliwość łączenia typów dachów), kąt pochylenia połaci dachu jednospadowego ok. 10⁰–30⁰, układ połaci i kierunek głównej kalenicy prostopadły do drogi publicznej nr dz. ew. 72,
- i) projektowana zabudowa winna harmonizować z istniejącym otoczeniem,
- j) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) lokalizacja planowanej inwestycji w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны” nie jest sprzeczna z celami ochrony ww. obszaru chronionego. Z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z rozporządzeniem Nr 65 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны i Kotlina Grabowska” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Woj. Kal. Nr 1 poz.1 z 27.01.97 r.) należy w projekcie budowlanym uwzględnić zasady i ustalenia zawarte w ww. dokumencie,
- b) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013, poz. 1235 tj. z późn. zmianami) i nie znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- c) uciążliwość dla środowiska planowanej inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, ani naruszać wód powierzchniowych i podziemnych oraz zachowania standardów jakości życia mieszkańców,
- d) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych neutralizujących negatywne oddziaływanie na tereny sąsiadujące,
- e) nie należy zmieniać stanu wód na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
- f) w przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- g) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej terenu należy ją naprawić po uzgodnieniu z zarządcą sieci przywracając jej ciągłość i drożność,
- h) realizacja inwestycji nie może powodować uszkodzeń drzew i krzewów, na uzasadnioną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać stosowne zezwolenie,
- i) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- j) po zakończeniu prac budowlanych teren inwestycji należy przywrócić do pierwotnego sposobu użytkowania,
- k) w trakcie prowadzenia robót budowlanych na styku z zabudową mieszkaniową należy zachować standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- l) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- m) inwestycja położona jest w strefie ochrony archeologicznej o dużej wartości naukowo – badawczej. W przypadku odkrycia obiektów zabytkowych podczas wykonywania robót ziemnych, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i niezwłocznie zawiadomić o tym Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- n) w obszarze analizowanym występuje obiekt (zespół sakralny) objęty formami ochrony zabytków wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 16.08.2008r. nr 715/Wlkp./A. W związku z powyższym projekt zagospodarowania terenu wraz z wizualizacją nowego obiektu należy uzgodnić z konserwatorem zabytków (postanowienie Ka – WN 5151.1353.2.2016 z dnia 08.04.2016r. Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Kaliszu.) Projektowana inwestycja nie narusza zasad ochrony dóbr kultury określonych w ustawie z dn. 23 lipca 2003 r. – O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 poz. 1446).

3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) ewentualne zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego poprzez przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci
- c) odprowadzenie wód opadowych – z budynku oraz dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej oraz z pozostałych powierzchni na terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych
- e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła, preferuje się ekologiczne i odnawialne źródła energii,
- f) gospodarka odpadami:
 - odpady budowlane i komunalne: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kraszewice,
 - sposób magazynowania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem m.in. poprzez selektywne magazynowanie odpadów w sposób zabezpieczony i nieszkodliwy dla środowiska do czasu ich odbioru przez specjalistyczne służby,
- g) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia określone w przepisach odrębnych, w szczególności od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- h) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – poprzez zjazd z drogi gminnej nr dz. ew. 69 lub powiatowej nr 5585 Grabów – Czajków (dz. ew. nr 139/1), w przypadku projektowania nowego zjazdu lub przebudowy zjazdu istniejącego należy uzyskać stosowne zgody i pozwolenia (uzgodniono z Wydziałem Zarządzania Drogami Powiatowymi Starostwa Powiatowego w Ostrzeszowie postanowieniem DP.7012/U-41/2016/VC z dnia 12.04.2016r.),
- i) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć min. 10 miejsc postojowych w tym co najmniej 1 dla osób niepełnosprawnych, zapewniających obsługę planowanej inwestycji. Usytuowanie miejsc postojowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- j) zagospodarowanie działki objętej planowaną inwestycją winno uwzględniać ochronę przeciwpożarową istniejących obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w trakcie realizacji inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej ustala się konieczność ich przebudowy lub modyfikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ich uzgodnieniu z operatorami sieci.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja winna zapewniać:
 - ochronę przed ponadnormatywną emisją hałasu,
 - ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody, gleby,
 - ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi,
 - zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej,
 - ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, środków łączności,
- b) na etapie realizacji inwestycji należy uwzględnić warunki wynikające z uzyskanych uzgodnień z jednoczesnym zachowaniem wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
- c) zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- d) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska

- należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- e) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016r., poz. 290).

5. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Przebieg i lokalizację planowanych inwestycji zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Integralną część decyzji stanowi załącznik nr 1 - mapa syt. - wys. w skali 1 : 1000

UZASADNIENIE

Obszar objęty wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też organ w postępowaniu administracyjnym przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w drodze obwieszczenia, a inwestor, właściciele nieruchomości przyległych zostali zawiadomieni na piśmie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199 ze zm.) uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Poznaniu, gdyż otrzymała stosowne pismo znak B.6733.5.2016 o uzgodnienie w dniu 11.03.2016 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego, gdyż otrzymał stosowne pismo znak B.6733.5.2016 o uzgodnienie w dniu 14.03.2016 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane ze Starostą Ostrzeszowskim, gdyż otrzymał stosowne pismo znak B.6733.5.2016 o uzgodnienie w dniu 11.03.2016 r.

Zgodnie z wymogami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – zaświadczenie nr Z-509/KW/351/2014.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

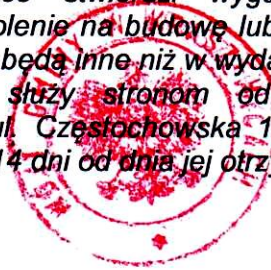
W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę Inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy obowiązującej ustawy Prawo budowlane.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wójt Gminy Kraszewice stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12 za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.



projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska -Domagała
Zaśw. nr Z-509/KW/351/2014
marzec, 2016 r.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca **Gmina Kraszewice**
ul. Wieluńska 53, 63-522 Kraszewice
- 2 egz. (w tym jeden egz. należy dołączyć do wniosku
o wydanie decyzji pozwolenia na budowę)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Parafia Rzymsko-Katolicka pw. Św. Piotra i Pawła w Kraszewicach, ul. Szkolna 2
2. Stanisław i Zdzisława Plewińscy, Kraszewice, ul. Wieluńska 11

WÓJT GMINY
Paweł Koprowski
mgr Paweł Koprowski