

ZP.6733.9.2017

DECYZJA

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1073);
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1257),
w związku z przepisami:
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1161);
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1332);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)
- 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589),

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego i po stosownych uzgodnieniach:

u s t a l a m

na rzecz Gminy Skulsk, adres: ul. Targowa 2, 62-560 Skulsk

lokalizację inwestycji celu publicznego

dla dz. nr 74/2, 94/1, obręb **Czartówek**, gmina Skulsk

dla inwestycji obejmującej

rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę konstrukcji i pokrycia dachu budynku

mieszkalno-gospodarczego

Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa usługowa;
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę konstrukcji i pokrycia dachu na budynku gospodarczego;
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego;**
 - 1) budynek mieszkalny:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych;

- b) wysokość elewacji frontowej do okapu - 6,5 m;
 - c) dach wielospadowy z kalenicą główną (kalenica główna rozumiana, jako podstawowy składnik konstrukcyjny dachu, w którym przecinają się główne połacie dachowe - nie wlicza się do kalenicy głównej kalenicy lukarn oraz kalenicy nad częścią garażową) usytuowaną dowolnie;
 - d) kąt pochylenia połaci dachowych 20-45°;
 - e) wysokość do kalenicy – do 8,5;
 - f) w dachu dopuszcza się okna połaciowe oraz lukarny;
 - g) pokrycie dachu –dachówka ceramiczna lub blachodachówka;
 - h) szerokość elewacji frontowej (łącznie z rozbudową) – do 20,0 m – front od strony drogi publicznej dz. nr 48/2;
 - i) powierzchnia rozbudowy – do 150,0 m²;
- 2) inne:
- a) linia zabudowy – nieprzekraczalna – istniejąca 1,5m od strony działki sąsiedniej nr 73/4 oraz zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - b) pow. biologicznie czynna – min. 50% pow. obszaru opracowania;
 - c) linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - d) budynek należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – inwestycja nie znajduje się na terenach objętych formami ochrony przyrody;
4. **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
5. **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza;
 - 2) odprowadzenie ścieków – do istniejącego przyłącza;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych – na teren inwestycji;
 - 5) ogrzewanie – we własnym zakresie;
 - 6) wjazd na działkę – dostęp z drogi publicznej gminnej dz. nr 48/2;
 - 7) gromadzenie i segregacja odpadów, wywóz na składowisko odpadów zorganizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na działce zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;
6. **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 3) Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób o którym mowa w ust.3, pkt 2, lit.a decyzji, powoduje objęcie sąsiedniej działki nr 73/4 obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 4) zawiadomienie stron pismem nr ZP.6733.9.2017 z dnia 29.09.2017 r.

7. **ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – teren inwestycji znajduje się częściowo, na terenie górnicy;

8. **inne ustalenia:**

- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
- 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
- 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
- 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Decyzja jest ważna do czasu wygaszenia jej odrębną decyzją lub ustaleniami planu miejscowego.

9. **Projekt niniejszej pozytywnie uzgodniono:**

- ze Starostwem Powiatowym w Koninie, Wydział Nieruchomości i Ochrony Gruntów - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.

- z Okręgowym Urzędem Górniczym w Poznaniu - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) – Postanowienie nr POZ.5121.205.2017.KP z dnia 26.10.2017r.

- z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Rejonowy Oddział w Koninie – opinia nr RO EUM.4601-2-413/17 z dnia 10.10.2017r.

- z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) organ uzgadniający nie zajął stanowiska terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.

Informacja:

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, stanowi podstawę do ubiegania się o nie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją polegającą na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, zmianie konstrukcji i pokrycia dachu na budynku mieszkalno-gospodarczym w Wandowie dla części dz. nr: 74/2, 94/1, obręb Czarówek, gmina Skulsk.

Działka nr 74/2 ma powierzchnię 0,4137 ha i położona jest w obrębie gruntów klasy Bi (0,3500ha), RV (0,0637ha). Działka nr 94/1 ma powierzchnię 0,7600 ha i położona jest w obrębie gruntów klasy Bi (0,5500ha), Bz (0,2100ha).

Zgodnie z przeprowadzoną analizą spełnione zostały warunki art. 53. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu. Inwestycja ma dostęp do drogi publicznej gminnej dz. nr 48/2, posiada istniejące przyłącza w zakresie infrastruktury technicznej. Grunt pod projektowaną inwestycję zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1163) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Część działek objętych wnioskiem znajduje się na terenie górniczym „Pątnów”.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji i ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) wyznaczono obszar analizowany w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza obszaru pozwoliła określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne spełnianie warunków wynikających z ww. ustawy.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 § 1 kpa Wójt Gminy Skulsk umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Do tutejszego Urzędu nie wpłynęły żadne wnioski i skargi.

Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest

możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



WÓJT GMINY
mgr Andrzej Operacz

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Gmina Skulsk, ul. Targowa 2, 62-560 Skulsk,
2. tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Skulsk, sołectwa Czartówek,
3. BIP
4. a/a

Załączniki:

1. Mapa w skali 1: 1000
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analiza wykonana została zgodnie art. 53 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1073);

Przedmiot analizy – rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana konstrukcji i pokrycia dachu na budynku mieszkalno-gospodarczym w Wandowie dla części dz. nr: 74/2, 94/1, obręb Czarówek, gmina Skulsk.

1. warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- Inwestycja nie znajduje się na terenie powodziowym, osuwania się mas ziemnych
- Inwestycja znajduje się na terenie górniczym.
- Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej
- Inwestycja nie znajduje się na terenie ochrony przyrody.

2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją polegającą na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, zmianie konstrukcji i pokrycia dachu na budynku mieszkalno-gospodarczym w Wandowie dla części dz. nr: 74/2, 94/1, obręb Czarówek, gmina Skulsk.

Działka nr 74/2 ma powierzchnię 0,4137 ha i położona jest w obrębie gruntów klasy Bi (0,3500ha), RV (0,0637ha). Działka nr 94/1 ma powierzchnię 0,7600 ha i położona jest w obrębie gruntów klasy Bi (0,5500ha), Bz (0,2100ha)

W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się boisko sportowe, tereny rolne i zabudowa zagrodowa.

URZĄD GMINY
Województwo Wielkopolskie
Urząd Operacyjny