



DECYZJA NR 6733/11/2022
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53, art. 54, art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1589) oraz

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 13.04.2022 r., który złożyła: Gmina Ostrów Wielkopolski, ul. Gimnazjalna 5, 63-400 Ostrów Wielkopolski, w sprawie wydania decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego polegającej na **rozbudowie i przebudowie budynku szkoły podstawowej w Daniszynie wraz z infrastrukturą techniczną**, przewidzianej do realizacji **na działkach nr geod.: 1155/1, 1156, 1159/2, 1163, arkusz 2, obręb Daniszyn, gmina Ostrów Wielkopolski**

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

na rzecz:

Gminy Ostrów Wielkopolski
ul. Gimnazjalna 5, 63-400 Ostrów Wielkopolski

dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie i przebudowie budynku szkoły podstawowej w Daniszynie wraz z infrastrukturą techniczną,

przewidzianej do realizacji **na działkach nr geod.: 1155/1, 1156, 1159/2, 1163, arkusz 2, obręb Daniszyn, gmina Ostrów Wielkopolski**

I. Rodzaj inwestycji:

rozbudowa i przebudowa budynku szkoły podstawowej w Daniszynie wraz z infrastrukturą techniczną;

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

obiekt użyteczności publicznej;

III. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych – warunki szczegółowe.

1. Ustala się lokalizację inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.
2. Warunki i wymagania wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z drogą publiczną gminną, stanowiącą działkę nr ewid. 1154 - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji; nieprzekraczalna linia zabudowy bez zmian, tj. w linii istniejącego budynku, od granicy działki z drogą publiczną krajową nr 36 – ul. Krotoszyńską, stanowiącą działkę nr ewid. 710 - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji; /zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji/;
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	dla części rozbudowywanej: nie więcej niż 200,0 m ² ; dla części przebudowywanej: bez zmian;
3)	minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:	30% powierzchni wnioskowanego terenu;
4)	szerokość elewacji frontowej:	dla budynku po rozbudowie: 37,0 m z tolerancją do 20%;
5)	liczba kondygnacji:	dla części rozbudowywanej: do dwóch kondygnacji nadziemnych; dla części przebudowywanej: bez zmian;
6)	całkowita wysokość budynku liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem:	dla części rozbudowywanej: nie wyżej niż 9,0 m; dla części przebudowywanej: bez zmian;
7)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem:	dla części rozbudowywanej: nie wyżej niż 9,0 m; dla części przebudowywanej: bez zmian;
8)	geometria dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść):	dla części rozbudowywanej: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°; dla części przebudowywanej: bez zmian;
9)	inne ustalenia:	brak.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, ze zm.), oraz 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 (t.j. Dz. U. 2021, poz. 2373 ze zm.) w zakresie dotyczącym przedmiotowej inwestycji.

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) przedmiotowa inwestycja nie jest objęta ochroną konserwatorską, dlatego nie wymaga ona uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatury w Kaliszu.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	na dotychczasowych warunkach;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	na dotychczasowych warunkach;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	na dotychczasowych warunkach;
4)	odprowadzanie ścieków:	docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski;
7)	obsługa komunikacyjna:	istniejącym zjazdem, na dotychczasowych warunkach;
8)	ilość miejsc postojowych:	minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
9)	inne ustalenia:	brak.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- a) na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, oraz należy zastosować rozwiązania aby nie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- b) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.)

7. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych – postępowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.). W przypadku zmiany sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów (sieci drenarskiej) należy przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Kaliszu, ul. Skarszewska 42A, 62-800 Kalisz.

IV. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

Inwestycja nie może naruszać walorów i zasobów przyrodniczych oraz być zgodna z przepisami odrębnymi dla: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB300007) oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH300002), na terenie których jest zlokalizowana.

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

oznacza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji,

VI. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

VII. Inne warunki:

1. Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),

- b) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018 r. poz. 1935 ze zm.),
 - c) w przypadku napotkania na terenie objętym inwestycją urządzeń melioracyjnych – postępowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
 - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji.
- 2. Inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających.
 - 3. Niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Ostrowskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).
 - 4. Sposób zagospodarowania terenu, pokazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, został ustalony na podstawie danych zawartych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zostanie on uszczegółowiony w projekcie budowlanym i może ulec niewielkim zmianom, w związku z koniecznością uwzględnienia przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz innych. Zmiany te muszą być zaakceptowane przez organ administracji architektoniczno – budowlanej wydający pozwolenie na budowę.

UZASADNIENIE

W dniu 13.04.2022 roku wpłynął do Urzędu Gminy Ostrow Wielkopolski wniosek w przedmiotowej sprawie.

W dniu 16.05.2022 roku wpłynął do Urzędu Gminy Ostrow Wielkopolski wniosek o zmianę projektu niniejszej decyzji w zakresie całkowitej wysokości budynku, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej inwestycji.

Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla budowy ww. obiektu wydaje się decyzję o warunkach zabudowy. Ustawodawca wskazuje jakie przesłanki należy spełnić, by móc wydać ww. decyzję (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W dniu 20.05.2016 roku weszła w życie ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724), która dotyczy odległości pomiędzy budynkiem mieszkalnym lub budynkiem o funkcji mieszkaniowej, a elektrownią wiatrową. Odległość ta nie może być mniejsza niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni. Odległość ta dla wnioskowanej inwestycji jest mniejsza, zatem znajduje się w potocznie nazywanej „strefie wiatrakowej”, jednak ze względu na brak funkcji mieszkaniowej wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono podstaw do wydania negatywnej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

W niniejszej sprawie spełnione są wszystkie przesłanki określone w powołanym przepisie.

O wszczęciu postępowania w sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W toku analizy stwierdzono, że teren, na którym realizowana ma być przedmiotowa inwestycja składa się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane (Bi), tereny rolne zabudowane (Br-RIIIb) oraz grunty orne klasy RIIIb. Teren objęty inwestycją znajduje się na gruntach chronionych klasy RIIIb o łącznej powierzchni mniejszej niż 0,5 ha. Przy czym przedmiotowy grunt spełnia warunku art. 7 ust. 2a (pkt 1) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) – zatem, w toku analizy stwierdzono, iż obszar ten nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w w/w wniosku, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) stronie służy odwołanie od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu ul. Częstochowska 12, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski.

Podmiot który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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 przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Iwona Mieloch
M&R Biuro Projektów NOVA sp. z o.o.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a



z up.
mgr Dariusz Pryczak
Sekretarz Gminy

Załącznik nr 2 do decyzji nr 6733/11/2022

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem 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.

Wnioskodawca:

Gmina Ostrów Wielkopolski

ul. Gimnazjalna 5, 63-400 Ostrów Wielkopolski

1. Rodzaj inwestycji:

rozbudowa i przebudowa budynku szkoły podstawowej w Daniszynie wraz z infrastrukturą techniczną;

2. Lokalizacja:

działki oznaczone nr ewid. 1155/1, 1156, 1159/2, 1163, arkusz 2, obręb Daniszyn, gmina Ostrów Wielkopolski;

3. Obszar analizowany:

nie wyznaczono granic obszaru analizowanego;

4. Zgodność z warunkami art. 61 ust.1 pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

Art. 61 ust. 1 pkt. 2		
teren ma dostęp do drogi publicznej	TAK	
Art. 61 ust. 1 pkt. 3		
istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego	TAK	
Art. 61 ust. 1 pkt. 4		
teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) oraz klasyfikacją w ewidencji gruntów, teren <u>nie wymaga zgody</u> na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	<u>TAK</u>
	1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części <u>gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy</u>	<u>TAK</u>
	2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	<u>TAK</u>
	3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych	<u>TAK</u>
	4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.	<u>TAK</u>
Teren objęty inwestycją znajduje się na gruntach ornych chronionych klasy IIIb o łącznej powierzchni mniejszej niż 0.5 ha. przedmiotowy grunt spełnia warunki art. 7		

	ust. 2a (pkt 1) ww. ustawy – zatem, jak podano powyżej – obszar ten nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.	
Art. 61 ust. 1 pkt. 5		
<p>decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi: Jest zgodny z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724). Teren objęty wnioskiem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy / Rozporządzenie Wojewody Kaliskiego Nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy” na terenie województwa kaliskiego (Dz. Urz. z 1993 r. Nr 2, poz. 14), w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB300007) / Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011, Nr. 25 poz. 133) oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH300002) / Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH300002) (Dz. U. z 2017 r. Poz. 1253), Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej PLH300002 (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. Poz. 2113 ze zm.).</p>		TAK
Art. 61 ust. 1 pkt. 6		
<p>zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</p>		TAK

5. Ustalenie czy inwestycja może znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów:

Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, ze zm.)

opracowanie:

mgr inż. arch. Iwona Mieloch

z up. **WÓJT**
mgr Dariusz Pryczak
Sekretarz Gminy