

WUiAB-V.6733.16.2015.DS  
UNP: 68634/WUiAB/-VII/15

Szczecin, dnia 02. 12. 2015r.

**Decyzja Nr 75 / 2015**

**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r., poz. 199 j.t. ze zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 j.t. ze zm.), zgodnie z postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie znak: SKO/WJ/420/3168/2015 z dnia 12 października 2015r., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.10.2015r.(data wpływu do tut.Organu) złożonego przez Wójta Gminy Dobra

**u s t a l a m**

**na rzecz Gminy Dobra**

**warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji polegającej na: „Rozbudowie Publicznej Szkoły Podstawowej w Dobrej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, położonej przy ul. Poziomkowej 5, w granicach działek nr: 59/3, 59/5 z obrębu Dobra.

*wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji*

**I. Rodzaj inwestycji.**

**1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa – usługi oświaty. Obiekt dla potrzeb publicznej szkoły podstawowej.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Zakres inwestycji:

- rozbudowa budynku istniejącej szkoły (od strony północnej) połączonej z nowoprojektowaną częścią poprzez parterowy łącznik, o następujące obiekty:
  - skrzydło sportowe (sala gimnastyczna z zapleczem),
  - skrzydło edukacyjne (pomieszczenia funkcyjne/lekcyjne, świetlica, pom. biurowe, węzeł WC),
  - skrzydło przedszkolne (punkt przedszkolny z zapleczem)
- przebudowa budynku istniejącej szkoły,
- budowa urządzeń budowlanych i niezbędnej infrastruktury technicznej wraz z zagospodarowaniem terenu.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1.1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 1.2. Powierzchnia nowej zabudowy: max. 2050 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.
- 1.4. Geometria dachu: dach płaski, kąt nachylenia połaci do 20%.
- 1.5. Wysokość zabudowy do górnej krawędzi attyki: max. 12,00m.

**2. Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 2.1. Teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2.2. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym:
  - ustawie z 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r., poz.1232 j.t. ze zm.),
  - ustawie z 18.07.2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015r., poz.469 j.t.),
  - ustawie z 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 j.t. ze zm.).

**3. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

3.1. Część działki nr 59/3 znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

3.2. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2014r., poz. 1446 j.t. ze zm.) Właściciel/Inwestor terenu objętego ochroną konserwatorską zobowiązany jest spełniać wymagania wynikające z przytoczonej ustawy:

1) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych;

2) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

4.1. Media: Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4.2. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji na zasadach dotychczasowych.

4.3. W przypadku zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z art. 39 ust 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych należy uzyskać zgodę właściwego zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej.

4.4. Dla inwestycji obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.z 1999r., Nr 43 poz. 430) - w oparciu o § 140 rozporządzenia - lokalizacja infrastruktury technicznej, nie może przyczynić się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu drogi.

4.5. Z uwagi na brak miejsca dla miejsc postojowych na terenie działek nr 59/3 i 59/5 gmina Dobra wybudowała parking publiczny przy Szkole Podstawowej na terenie działki nr 59/2, który zaspokoi potrzeby nowej zabudowy.

**5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania z wodociągu, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.

**6. Warunki wynikające z innych przepisów odrębnych:**

6.1. W projekcie budowlanym należy spełnić wymogi art. 5 ust. 1 i art. 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz.1409 j.t.ze zm.).

6.2. Zakres i treść projektu budowlanego powinna spełniać wymagania określone w art. 34 ustawy Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462, ze zm.).

6.3. Sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013r.,poz.21ze zm.).

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

**Uzasadnienie**

Na wniosek Wójta Gminy Dobra o wyznaczenie organu właściwego do załatwienia sprawy w przedmiocie inwestycji celu publicznego polegającej na: „Rozbudowie Publicznej Szkoły Podstawowej w Dobrej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, położonej przy ul. Poziomkowej 5, w granicach działek nr: 59/3, 59/5, 59/2 z obrębu Dobra. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie postanowieniem znak: SKO/WJ/420/4458/2015 z dnia



12 października 2015r., wyznaczyło Prezydenta Miasta Szczecin, jako organ właściwy do załatwienia przedmiotowej sprawy.

Dnia 14.10.2015r., za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie wpłynął do tut. Urzędu wniosek Wójta Gminy Dobra w ww. sprawie.

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 19.10.2015r. Pełnomocnik Inwestora dnia 30.10.2015r. (data wpływu do tut. Organu) uzupełnił przedmiotowy wniosek oraz wyłączył z zakresu terenu inwestycyjnego działkę nr 59/2 obręb Dobra ponieważ jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IV/55/01 Rady Gminy w Dobrej z dnia 31.05.2001r. Dz.Urz.Woj. Zach. Nr 22, poz.464 z dnia 06.07.2001r.).

Obszar którego wniosek dotyczy nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. inwestycja jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych” przedmiotowa inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

#### Stan faktyczny i prawny terenu

1. Planowana inwestycja będzie realizowana na działkach:
  - nr 59/3 obręb 0003 Dobra o symbolu użytku Ba, będącej własnością Gminy Dobra,
  - nr 59/5 obręb 0003 Dobra o symbolu użytku Bp, będącej własnością Gminy Dobra.
2. Teren inwestycji:
  - nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym,
  - nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
  - część działki nr 59/3 jest objęta ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Położona jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

Warunki niniejszej decyzji ustalono po uzgodnieniu:

- 1) z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie (ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin), postanowienie znak: ZArch.DB.5151.289.2015.MS z dnia 09.11.2015r.
- 2) z Wójtem Gminy Dobra, Wydział ds. Komunalnych i Inwestycji, ul. Graniczna 24a, 72-003 Dobra, pismem znak: WKI.GK.7211.125.2015.ŁK z dnia 09.11.2015r. z uwagą zawartą w punkcie 4.5. niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania zawiadomiono właścicieli terenów objętych wnioskiem i inwestora oraz w drodze obwieszczenia pozostałe strony. W trakcie postępowania nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu przestrzennym tut. Organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
2. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

Na etapie wydania decyzji o lokalizacji celu publicznego nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 33, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję (w przypadku braku planu miejscowego), oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany (4 egz.) opracowany przez osobę uprawnioną, wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy prawo budowlane właściwy organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie (Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin), za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Elżbieta Głowacka*  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

### Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

Załącznik graficzny - 1 egz. mapy syt. - wys. w skali 1:500;

### Otrzymują:

1. Gmina Dobra, ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra  
- pełnomocnik:  
Pan Daniel Capar, Plac Majdanek 1/3, 73-110 Stargard Szczeciński
2. Gmina Dobra ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra
3. A/a

### Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin



Nie podlega/zwolnione z opłaty skarbowej  
na podstawie ustawy/zał. do ustawy  
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie  
skarbowej (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1628 z późn. zm.)  
- art. .... ust. .... pkt. .... lit. ....  
- cz. .... ust. .... kol. .... pkt. .... lit. ....  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Podpis: *Dorota Szulcowska*  
(imie, nazwisko, stanowisko służbowe)  
Dorota Szulcowska  
Główny Specjalista  
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej



77187 - 340.224

