

Wiskitki, dnia 12.06.2018r

Wójt Gminy Wiskitki
PP 6733.6.2018

DECYZJA NR 6/2018 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Wiskitki złożonego w dniu 23.03.2018r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosku z dnia 15.05.2018r. w sprawie zmiany sporządzonego projektu decyzji dla inwestycji polegającej na rozbudowie szkoły podstawowej we Franciszkowie na terenie działki nr ew. 38/16 w obrębie Franciszków w gm. Wiskitki oraz dokonaniu analizy na podstawie ustawy.

USTALAM

dla Gminy Wiskitki następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie szkoły podstawowej we Franciszkowie, obejmującej budowę budynku dydaktycznego oraz budynku sali sportowej na terenie działki nr ew. 38/16 w obrębie Franciszków w gm. Wiskitki.

1. Rodzaj inwestycji (ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy).

(zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowa produkcyjna, cmentarze, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej)

.....zabudowa usługowa

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

a. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa szkoły podstawowej we Franciszkowie, obejmująca budowę budynku dydaktycznego oraz budynku sali sportowej.

- **nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia – wg załącznika graficznego nr 1,**
Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęsł ogrodzeń od strony drogi.
- **nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego nr 1,**
- **wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – od 8% do 14%,**
- **wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk (mierzone od poziomu terenu, bez elementów szczytowych i lukarn dachowych) – 8m ± 2m,**
- **szerokości projektowanych elewacji frontowych – 15m ± 2m;**

- dach budynku:
 - geometria dachu - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° ,
 - kierunki głównych kalenic dachu - według załącznika graficznego nr 1,
 - wysokości głównych kalenic (mierzone od poziomu terenu) - $11\text{m} \pm 2\text{m}$.
- b. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska – Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 71).
2. Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody (park krajobrazowy, obszar krajobrazu chronionego) – teren objęty wnioskiem jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16. 04.2004r. (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 142) - działka zlokalizowana jest na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z §18 ust. 8 pkt 1 i 5-9 oraz ust. 9-10 Rozporządzenia Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

- „8. Dla wszystkich terenów planowanej nowej zabudowy nie związanej z produkcją rolną, dla których z chwilą wejścia w życie niniejszego rozporządzenia brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się następujące warunki architektoniczno-urbanistyczne budowy, rozbudowy, podnoszenia standardu użytkowego i technicznego oraz wymiany zainwestowania:
- 1) nie dopuszcza się realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25m od granicy lasów państwowych, z zastrzeżeniem § 19 ust. 17 pkt 3; ustalenie nie dotyczy gruntów rolnych i leśnych, dla których uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia; (...)
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy, rozumiana jako największa odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy główną kalenicą dachu budynku a gruntem rodzimym, wynosi:
 - b) 9 m dla zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej; preferowana wysokość dla zabudowy usługowej 8 m,
 - d) dla budynków użyteczności publicznej i obiektów budowlanych związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym oraz ochroną lasów dopuszcza się inną wysokość, niż określona w lit. a) i b), jednak nie wyższą niż niezbędną dla danego przeznaczenia;
 - 5) nie dopuszcza się realizacji dachów płaskich, za wyjątkiem terenów produkcyjno-usługowych; preferuje się kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45° ;
 - 6) nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych, preferuje się dachy dwu- i wielospadowe;
 - 7) zaleca się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów; preferuje się biel i brąz;

- 8) nie dopuszcza się ogrodzeń z betonowych materiałów prefabrykowanych; Preferuje się ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce, o maksymalnej wysokości do 1,7m;
 - 9) zaleca się budowę na działkach własnych małych zbiorników retencyjnych zbierających wody opadowe z terenów zabudowy;(...)
 9. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej dla obsługi istniejącego i planowanego zainwestowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 20.
 10. Dopuszcza się jedynie ażurowe, inne niż betonowe, ogrodzenia działek położonych w użytkowaniu rolniczym i leśnym."
3. Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Dla terenu objętego inwestycją nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Według informacji z rejestru gruntów z dnia 16.04.2018r. na działce nr ew. 38/16 w obrębie ewidencyjnym Franciszków występują użytki: grunty pod rowami W-RV w areale 0,0800ha, inne tereny zabudowane Bi w areale 1,4092ha.
Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1161) grunty rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej V nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
Na terenie inwestycji występują gleby organiczne.
4. Teren objęty wnioskiem położony jest na terenach zmeliorowanych.
5. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
- a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r. (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
 - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
 - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
 - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
 - e) przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
6. Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece na zabytkami - na terenie nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.
7. Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 35% powierzchni terenu objętego inwestycją (z uwagi na istniejące sztuczne nawierzchnie na stadionie „Orlik”.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z art. 83 ustawy z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 142).

c. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2187) na terenie objętym decyzją oraz w jego pobliżu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

d. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza do wodociągu gminnego; rozbudowa na warunkach zarządcy sieci.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na działce zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego; docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci, w przypadku jej budowy.

Zgodnie z §20 ust. 3 pkt 3 Rozporządzenia Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

"§20.3. Ustala się następujące zasady realizacji infrastruktury komunalnej dla terenów zainwestowanych:(...)

3) w razie braku warunków realizacji sieci kanalizacyjnej, w zabudowie rozproszonej dopuszcza się indywidualne systemy asenizacyjne (szczelne zbiorniki ncz ścieki) lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe w przypadku udokumentowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych i terenowych."

- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych: powierzchnio-wo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza; rozbudowa na warunkach Zakładu Energetycznego.
- zasilanie w gaz: nie dotyczy.

- zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródło ciepła. Dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10m³.

Zgodnie z §20 ust. 3 pkt 4 Rozporządzenia Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

"§20.3. Ustala się następujące zasady realizacji infrastruktury komunalnej dla terenów zainwestowanych:(...)

4) w ogrzewaniu budynków preferuje się stosowanie nowoczesnych, energo- i materiałoozczędnych systemów grzewczych z wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw, w szczególności: drewna, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, biomasy oraz źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej."

- usuwanie odpadów - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi; wywóz odpadów

zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1289 z późn. zm.).

e. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu.

Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych – drogi gminnej nr G.10.1 oraz drogi powiatowej nr 4703W.

Obsługa komunikacyjna istniejącymi zjazdami z drogi gminnej nr G.10.1 oraz drogi powiatowej nr 4703W.

Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 20-u miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.

f. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Ochrona przeciwpożarowa powinna spełniać wymogi aktualnie obowiązujących przepisów i norm.

W pobliżu istniejących urządzeń podziemnej sieci uzbrojenia terenu, prace ziemne prowadzić ręcznie pod nadzorem kierownika budowy w porozumieniu z odpowiednimi służbami komunalnymi, teletechnicznymi, drogowymi oraz właścicielami działek po wcześniejszym ich powiadomieniu o zamiarze prowadzenia robót budowlanych.

- projektowane obiekty muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.) oraz w innych przepisach odrębnych,
- rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polskimi Normami,
- wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (tj. Dz. U 2017r poz. 1332 z późn. zm.),
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (tj. Dz. U 2017r poz. 1332 z późn. zm.),
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 25 poz.133),

- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną inwestycją, to przełożenie w/w należy uzgodnić z zarządcami sieci,
- przed wydaniem pozwolenia na budowę/uzyskaniem możliwości budowy na podstawie zgłoszenia należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161).

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granice obszaru objętego niniejszą decyzją określa mapa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik do niniejszej decyzji.

5. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub możliwość budowy na podstawie zgłoszenia,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku *Gminy Wiskitki* złożonego w dniu 23.03.2018r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosku z dnia 15.05.2018r. w sprawie zmiany sporządzonego projektu decyzji dla inwestycji polegającej na rozbudowie szkoły podstawowej we Franciszkowie, obejmującej budowę budynku dydaktycznego oraz budynku sali sportowej na terenie działki nr ew. 38/16 w obrębie Franciszków w gm. Wiskitki, uznano, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 50 ust. 1 i 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 punkt 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został poddany uzgodnieniom z organami właściwymi:

1. Starosta Powiatu Żyrardowskiego nie wyraził stanowiska w w/w sprawie w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji – co uznaje się za brak uwag do projektu decyzji.

2. Zarząd Zlewni w Łowiczu nie wyraził stanowiska w w/w sprawie w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji – co uznaje się za brak uwag do projektu decyzji. Inwestycja zlokalizowana jest na terenach zmeliorowanych.

3. Powiatowy Zarząd Dróg postanowieniem *SDiM.441.21.2018* z dnia 07.05.2018 r. (data wpływu 11.05.2018 r.) pozytywnie zaopiniował usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze przylegającym do drogi powiatowej nr 4703W Miedniewice - Franciszków w m. Franciszków na terenie działki nr ew. 38/16 – z zachowaniem n.w. warunków:

- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi powiatowej nr 4703W – min. 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie niezabudowanym;

- dostępność komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 4703W, z chwilą remontu, przebudowy na warunkach oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- przyłącze energetyczne – istniejące przyłącze, z chwilą remontu/przebudowy na warunkach zarządzającego siecią oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- przyłącze wodociągowe – istniejące przyłącze, z chwilą remontu/przebudowy na warunkach zarządzającego siecią oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- przyłącze kanalizacyjne – z chwilą budowy na warunkach zarządzającego siecią oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- linia ogrodzenia – powinna być zlokalizowana poza pasem drogowym, mżn. w linii rozgraniczającej drogę, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew). Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy L wynosi 15,00 m. Dlatego linię ogrodzenia należy zlokalizować min. 7,50 m od osi drogi.

4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zgodnie z art. 5 Ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw z dnia 3 października 2008r. nie wyraził stanowiska w w/w sprawie w terminie 21 dni od otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, co uznaje się za uzgodnienie projektu decyzji.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy oraz po uzyskaniu uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, po dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustalona lokalizacja celu publicznego nie narusza obowiązujących przepisów odrębnych.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu na wniesienie 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Z up. WÓJTA

Wiesław Zdunek
Sekretarz Gminy

/pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

Opracował:

mgr inż. Anna Krawczyk-Mechocka

Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Otrzymują:

- 1/ Gmina Wiskitki
- 2/ inne strony postępowania w formie obwieszczenia
- 3/ a/a

Wykaz stron i adresy znajdują się w aktach sprawy