

DECYZJA Nr B – 7331/CP/3/09
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
o znaczeniu lokalnym

Stosownie do przepisów art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 54 w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 roku Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Miasta Radziejów** z dnia **05 lutego 2009 roku**
- dotyczącego: **wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 1 w Radziejowie przewidzianej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 1243 położonej przy ulicy Szkolnej w Radziejowie**

Na podstawie następujących przepisów szczególnych:

1. art. 1; art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 49, 50, 52, 53, 54, 55 i 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
2. art. 4 i 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.),
3. § 11, 12, 13, 60, 271, 273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
4. art. 72, 73 i 76 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 późn. zm.),
5. art. 29-30 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 115 poz. 1229 z późn. zm.),
6. art. 26 i 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.),
7. § 7 i 8 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
8. art. 7 i 11 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.),

u s t a l a m

dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 1 w Radziejowie przewidzianej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 1243 położonej przy ulicy Szkolnej w Radziejowie

warunki zabudowy usługowej (usługi oświaty) oraz
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) **Ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcja zabudowy usług oświaty (Publiczna Szkoła Podstawowa).** Oznacza to możliwość przebudowy i remontu (termomodernizacji - docieplenia) istniejących budynków związanych z prowadzoną działalnością oraz innych obiektów i urządzeń technicznych z zachowaniem szczegółowych przepisów energetycznych, sanitarnych, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji przy spełnieniu lokalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, sanitarnych, ochrony środowiska i estetycznych.
2. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - 1) **Zakres inwestycji obejmuje termomodernizację budynku Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 1 w Radziejowie przewidzianej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 1243 położonej przy ulicy Szkolnej.**
 - 2) **Charakterystyka techniczna inwestycji obejmuje:**
 - a) **istniejący budynek szkoły o konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjny o wysokości ca 9,0 m, z dachem jednospadowym (płaskim),**
 - b) **wykonanie izolacji cieplnej (termomodernizacji) ścian zewnętrznych wraz z tynkiem,**
 - c) **wykonanie docieplenia dachu (stropodach),**

- d) powierzchnia ścian zewnętrznych i dachu planowana do docieplenia oraz faktura i kolorystyka budynku wg projektu budowlanego.
- 3) **Wszelkie kolizje** winny być szczegółowo rozwiązane zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.
- 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
- 1) Planowaną termomodernizację budynku szkoły projektować o cechach architektury regionalnej, wkomponowanej w naturalny krajobraz.
- 2) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).
- 3) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska).
- 4) **Przy lokalizacji poszczególnych obiektów i urzędzeń** winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 5) **Inwestycja położona jest w obszarze zabudowanym**, nie podlega ochronie gruntów rolnych i nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**
- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono położenia w obrębie działki udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
- 2) Na terenie planowanej inwestycji w trakcie prowadzenia prac ziemnych w przypadku odkrycia relikwii kultury materialnej teren winien być udostępniony do badań archeologicznych zrealizowanych na koszt inwestora – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji**
- 1) Droga publiczna przyległa kategorii powiatowej, ulica Szkolna – o szerokości pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 2) Obsługa komunikacyjna winna się odbywać poprzez istniejący zjazd z ulicy Szkolnej.
- 3) Nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy Szkolnej przyjmuje się dla nowej zabudowy – na linii zabudowy istniejących budynków.
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
- 1) Obsługa planowanej inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących mediów na terenie działki.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
- 1) **Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:**
- a) dostępu do drogi publicznej,
- b) możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
- 3) Najbliższe otoczenie to teren szkoły oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo - usługowa na działkach sąsiednich.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

Niniejsza decyzja może utracić ważność, jeśli organ, który ją wydał stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadkach, gdy:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Uzasadnienie

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 1 w Radziejowie przewidzianej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 1243 położonej przy ulicy Szkolnej w Radziejowie wszczęte zostało na wniosek Gminy Miasta Radziejów.
2. Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia wynikająca z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1 : 500 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów oraz przeprowadzoną wizję terenową. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.
3. W sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia oraz w bezpośrednim zasięgu jego oddziaływania nie są zlokalizowane dobra kultury poddane ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn.), obszary poddane ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, prawa ochrony środowiska – obszar Natura 2000.
4. W sąsiedztwie planowanej inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania nie są zlokalizowane obiekty uzdrowiskowe i sanatoryjne podlegające przepisom ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym.
5. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne położone jest poza obszarami górniczymi, terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych oraz poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.
6. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2002 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne, planowana inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi.
7. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
8. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
9. Inwestycja położona jest w obszarze zabudowanym na terenie miasta, (zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast).
10. Zgodnie z art. 2 pkt 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2602 z późn. zm.) – budowa i utrzymywanie pomieszczeń szkół publicznych zaliczone jest do inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym realizacja inwestycji nie stanowi zaspokojenia interesu prywatnego – indywidualnego, lecz nakierowana jest na urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości na poziomie lokalnym.
11. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem Nr znak B – 7331/CP/3/2009 z dnia 06 lutego 2009 roku, umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
12. W trakcie postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

13. Reasumując powyższe aspekty sprawy postanowiono wydać decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na realizację planowanego przedsięwzięcia.

Uzgodnienia

1. Teren, na którym ma być realizowana inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 ww ustawy w zakresie zadań rządowych albo samorządowych
2. Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1 - 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości tj :
 - 1) **Postanowienie Zarządu Dróg Powiatowych w Radziejowie**; 88-200 Radziejów, ul Wyzwolenia 63, Nr T II – 7331/31/09 z dnia 17.02.2009 roku

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2**, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Informacje dodatkowe

Decyzja o warunkach zabudowy terenu określa warunki realizacji i ustala zasady i sposób zagospodarowania działki oraz zabudowy. Pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ po spełnieniu wymogów określonych w art. 32 ust. 4 pkt. 1 i 2 Prawa Budowlanego w zakresie :

- a) złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę
- b) złożenia stosownego oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Otrzymują:

- ① Gmina Miasto Radziejów
2. a/a



BURMISTRZ
mgr Sławomir Bykowski

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Wiera Kulczyńska
Członek Północnej Okręgowej
Izby Urbanistów Nr G-203/2006

Załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr B - 7331/CP/3/09 z dnia 23 marca 2009 r.

MAPA

Skala 1:500

05 LUT 2009
Starostwo Powiatowe w Żyrardowie
Powiatowy Ośrodek Geodezyjno-Kartograficzny
Geodezyjny i Kartograficzny
Pogrubienie się zgodnie z niniejszą mapą
oryginałem przetyka do zastawionego zabudowy
geodezyjnego i kartograficznego
i zastawionym pod nr.
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

OZNACZENIA
Linie rozgraniczenia terenu inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy

