



Stoszowice dnia \_\_\_\_\_ 2011r

RR.6733.2.2011

**DECYZJA NR CP - /11  
O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2, pkt 1 tejże ustawy oraz art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego a także przepisów odrębnych, tj. niżej wymienionych ustaw wraz z aktami wykonawczymi:

- a) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami)
- b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 )
- c) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Stoszowice, z dnia 08.02.2011 roku oraz przeprowadzeniu uzgodnień stosownie do zapisów art. 53 ust. 4 ustawy o pizp

**u s t a l a m**

lokalizację inwestycji celu publicznego

na rzecz:

**Gminy Stoszowice**

na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a także stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, następujące warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji inwestycji obejmującej:

**budowę gminnej szkoły podstawowej  
wraz zagospodarowaniem terenu na cele rekreacyjne i sportowe,  
oraz niezbędną infrastrukturą techniczną**

na terenie części działki nr **571**, obręb Budzów gm. Stoszowice, wraz z przyległym terenem, powiązany komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz ustaleniem zasad podziału nieruchomości.

1. Przedmiot inwestycji:

- 1.1. budowa obiektu gminnej szkoły podstawowej,
- 1.2. zagospodarowanie części terenu na cele rekreacyjne i sportowe,
- 1.3. budowa komunikacji wewnętrznej, placów, itp.,
- 1.4. przebudowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przyłączeniowej i wewnętrznej,
- 1.5. podział nieruchomości z wydzieleniem działki na cele zainwestowania,

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 2.1. sposób użytkowania obiektu projektowanego: inwestycja po zrealizowaniu przeznaczona jest na cele działalności publicznej – funkcja usługowa z zakresu edukacji,
- 2.2. dla przedmiotowej nieruchomości ustala się dopuszczalność dokonania podziału na cele:
  - wydzielenia działki inwestycyjnej,
  - wydzielenie pasa niezbędnego dla potrzeb modernizacji drogi gminnej do parametrów drogi dojazdowej o szerokości minimalnej 8,0 m w liniach rozgraniczających,
- 2.3. sposób zagospodarowania terenu: nieruchomość stanowiąca teren inwestycji (wymieniona we wstępie decyzji), w części objętej wnioskowaną inwestycją, stanowi grunty rolne nie objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, ze względu na powierzchnię terenu przeznaczonego na cele inwestycyjne, (wg pkt 2.2.),
- 2.4. wjazd na posesję poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej (dz. nr 486/1dr),

3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1. linie zabudowy dla terenu inwestycji ustala się jako nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od docelowych linii rozgraniczających drogę dojazdową – wg oznaczenia w załączniku graficznym,
  - 3.2. projektowane parametry inwestycji:
    - a) obiekt szkolny:
      - wysokość - do 2-ch kondygnacji nadziemnych
      - dach stromy dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci w przedziale 35 – 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym, dopuszcza się podniesienia w dachu, lukarny i naświetla, drugie kalenice prostopadłe itp.; także dach mansardowy z tradycyjnym nachyleniem części połaci,
      - dopuszcza się dach płaski w przypadku projektowania obiektu o architekturze współczesnej, należy wówczas stosować szlachetne materiały wykończeniowe,
    - b) pow. zabudowy obiektu – do 1200 m<sup>2</sup>
    - c) boiska – wg potrzeb
  - 3.3. architektura projektowanego obiektu winna nawiązywać do historycznej zabudowy otaczającej, z zastosowaniem detali wystroju elewacji, tradycyjnych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, kształtowania bryły, itp., dopuszcza się rozwiązania współczesne wkomponowane w zielen, w tym przypadku zapisy o architekturze tradycyjnej nie mają zastosowania,
  - 3.4. w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji należy przyjąć warunek zachowania m.in. 25% powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3.5. do robót wykończeniowych należy stosować materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, tynki szlachetne itp.. W przypadku projektowania obiektu w technologiach współczesnych dopuszcza się także materiały współczesne o wysokich walorach estetycznych i trwałych, dostosowane do koncepcji architektonicznej, nie zezwala się na sidingi, płyty warstwowe typu „obornickiego” itp,
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 4.1. planowana inwestycja obejmuje grunty rolne III klasy bonitacyjnej o pow. łącznej nie przekraczającej 0,5 ha, podlegające ochronie z mocy przepisów szczególnych. Inwestor przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę musi uzyskać stosowną decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolnej, wynikającą z przepisów odrębnych,
  - 4.2. przedmiotową inwestycję należy projektować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, nie przewiduje się wprowadzenia do obiektu czynników mających negatywny wpływ na zdrowie ludzi itp.,
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 5.1. przedmiotową zabudowę należy projektować w sposób zapewniający poszanowanie ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,
  - 5.2. wszelkie odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
  - 5.3. ciągi i place komunikacji wewnątrz nieruchomości winny mieć nawierzchnie naturalne, stabilizowane, żwirowe. Preferowane są nawierzchnie z elementów drobnowymiarowych, kostki granitowej lub mozaiki. Nie zezwala się na nawierzchnie asfaltowe (z wyjątkiem niezbędnych powierzchni boisk),
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 6.1. dojścia i wjazdy dla potrzeb projektowanej inwestycji należy projektować w nawiązaniu do istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego, z włączeniem do dróg gminnych,
  - 6.2. zaopatrzenie w wodę winno odbywać się z sieci komunalnej na warunkach ustalonych przez dystrybutora,
  - 6.3. dostawa energii elektrycznej z sieci rozdzielczej na warunkach podanych przez dostawcę energii i zarządcę sieci elektroenergetycznej w przypadku poboru energii w ilościach większych niż wielkość ustalona w zawartej dotychczasowej umowie o jej dostawę. Zezwala się na wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, w tym: m.in. kolektory słoneczne itp.,
  - 6.4. wody opadowe z połaci dachowych należy rozprowadzić po terenie działki w sposób nie naruszający stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Dopuszcza się wykonanie zbiorników do gromadzenia wód deszczowych z połaci dachowych i ich wykorzystania do celów gospodarczych i rekreacyjnych. Za zgodą administratora cieków zezwala się także na odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych i cieków,
  - 6.5. odprowadzenie ścieków z planowanej inwestycji docelowo należy przewidzieć do oczyszczalni gminnej, do czasu realizacji inwestycji gminnej dopuszcza się rozwiązania inne,
  - 6.6. nieczystości stałe powstałe na skutek użytkowania inwestycji wywozić przez upoważnione służby komunalne na składowisko odpadów komunalnych,

- 6.7. dla potrzeb działalności publicznej prowadzonej w obiektach objętych niniejszą decyzją należy w granicach terenu inwestycji zrealizować niezbędną liczbę miejsc parkingowych utwardzonych, wynikającą z przewidywanej liczby korzystających oraz zatrudnionych w obiekcie,
- 6.8. dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury przesyłowej, przyłączeniowej i wewnętrznej, jeśli wynikać to będzie z zapotrzebowania. Warunkiem jest uzgodnienie z dystrybutorami i zarządcami sieci,
7. ustalenia dotyczące wymagań w zakresie ochrony interesów osób trzecich:
- zgodnie z art. 63 ust 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
  - realizacja obiektu nie może ograniczać:
    - a) dostępu do drogi publicznej
    - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
    - c) dostępu światła dziennego do istniejących w budynku pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
8. ustalenia graficzne będące wynikiem analiz, zawarte w załączniku graficznym sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowią integralną część niniejszej decyzji.

### Uzasadnienie

Gmina Stoszowice w dniu 08. 02. 2011 roku złożyła wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia, o którym mowa we wstępie decyzji, planowanego do realizacji w granicach nieruchomości oznaczonej we wstępie decyzji.

Zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, także poprzez obwieszczenie. Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Wypełniając obowiązek, wynikający z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został przesłany do uzgodnienia następującym organom:

- Starostwo Powiatu Ząbkowickiego - organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych
- zarządca dróg gminnych

Decyzja niniejsza spełnia w całości żądanie strony określone we wniosku, w związku z czym należało orzec jak w sentencji.

O zakończeniu postępowania i wydaniu decyzji Wójt powiadomił zainteresowanych poprzez obwieszczenie.

### Pouczenia

1. Wójt, w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od momentu jej doręczenia.

### Załączniki:

1. mapa syt – wys w skali 1 : 1 000 z wynikami analizy
2. wykaz stron postępowania

### otrzymują:

1. Gmina Stoszowice

### do wiadomości:

- 1 strony postępowania wg rozdzielnika
2. RR a/a

### Decyzję sporządził:

Mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak – ZOIU-0540

**URBANISTA**  
mgr inż. arch.  
**AGNIESZKA KWAŚNIAK**  
ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
Nr rej. Z-089