

D e c y z j a

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust.2 oraz Rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.09. 2009r. Zarządu Powiatu Gryfino 74-100 Gryfino ul. Sprzymierzonych 4, w imieniu którego wystąpił Pełnomocnik Bogdan Tyburski Mazowieckie Biuro Projektów w Płocku, ul. Dworcowa 2, 09-402 Płock
w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali sportowej i modernizacji zagospodarowania terenu Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w Chojnie

ustalam na rzecz Powiatu Gryfino, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali sportowej i modernizacji zagospodarowania terenu Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w obrębie Chojna 3 na działkach nr 272, 347/1, 347/2, 288/1, 271, 87, 340/1, 340/2, 340/3, 340/5, 340/6 i w obrębie Chojna 4 na działkach nr 1/2 i 273

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa usługowa w dziedzinie oświaty – terenu Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych w Chojnie.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Zabudowa budynkami wykładowymi, warsztatowymi, sportowymi, biurowymi i innych usług,
- b) Zagospodarowanie terenu dla potrzeb oświatowych zawierające tereny komunikacji i zieleni.
- c) Od zabudowy dalszych fragmentów miasta Chojna teren inwestycji jest oddzielony drogami powiatowymi, z wyjątkiem części południowej graniczącej z terenami mieszkaniowymi..

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) Budynek nowej sali sportowej zlokalizowany w zachodniej części terenu jednokondygnacyjny o rzucie nie większym niż 70x50m i wysokości do kalenicy nie większej niż 12m ponad poziom terenu. Główna kalenica prostopadła do dłuższego boku budynku szkoły. Linie zabudowy według warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- b) Boisko do piłki ręcznej we wschodniej części terenu, z dopuszczeniem oświetlenia i widowni z miejscami siedzącymi.

4. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wprowadza elementów agresywnych dla przyrody i krajobrazu,
- b) Inwestycja jest położona w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, co nie ma skutków wobec jej charakteru infrastrukturalnego i położenia w rejonie zurbanizowanym
- c) Teren nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków

5. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Obsługa komunikacyjna z ulic: Wilsona, Dworcowej, Żółkiewskiego i ul. Bogusława (działka nr 288/1) z dopuszczeniem budowy nowych zjazdów i likwidacji niepotrzebnych.
- b) Drogi komunikacji wewnętrznej, parkingi i place manewrowe według potrzeb; zgodnie z §18 warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających okresowo. Ilość potrzebnych stanowisk określa się na: jedno stanowisko na 4 zatrudnionych i jedno stanowisko na 30 uczniów ogółem.
- c) Przebudowa podziemnych sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyki z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowej małogabarytowej.
- d) Budowa podziemnych przyłączy do sieci zewnętrznych zlokalizowanych w przyległych ulicach
- e) Decyzja obejmuje wykonanie niezbędnych przebudów istniejącego uzbrojenia i zagospodarowania terenu inwestycji w przypadkach kolizji z budową nowych obiektów i wykonywaną modernizacją dróg i sieci.
- f) Według art. 39 ust.3 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami), w szczególnie uzasadnionych przypadkach, lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami (...) może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydawanym w drodze decyzji administracyjnej. Zezwolenie należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę

6. Ochrona interesów osób trzecich:

- a) Należy zachować wymagane przepisami technicznymi odległości od innych elementów zagospodarowania terenu.
- b) bezkolizyjność usytuowania projektowanych sieci z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu należy według art. 27.2.1. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. 2005.240.2027) uzgodnić z właściwym starostą;

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren lokalizacji inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmuje on działki lub części działek w obrębie Chojna 3 nr: 272, 347/1, 347/2, 288/1, 271, 87, 340/1, 340/2, 340/3, 340/5, 340/6 i w obrębie Chojna 4 nr: 1/2 i 273. W razie niedokładności granic lub numeracji działek, decydujący jest obszar inwestycji oznaczony w części graficznej Decyzji.

UZASADNIENIE

Opis stanu faktycznego

Postępowanie wszczęto na wniosek inwestora. Zgodnie z opisem inwestycji stwierdziłem, że dotyczy ona inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania szkół publicznych. Realizacja przedsięwzięcia przyniesie poprawę sytuacji szkoły i miasta w dziedzinie kultury fizycznej.

Wykonana analiza według wymogów art.53 ust.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ujawniła okoliczności sprzecznych z intencją wniosku.

Uzasadnienie prawne

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80. poz.717)
 - Art. 2 pkt. 5 – definicja celu publicznego
 - Art. 50 ust. 1 – w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego inwestycje celu publicznego lokalizuje się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
 - Art. 51 ust 1 – decyzję w sprawie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowymi i gminnym wydaje Burmistrz.
 - Art. 52 ust 1 – decyzję o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydaje się na wniosek inwestora.
 - Art. 53 ust 1 – forma zawiadomienia o inwestycji celu publicznego – obwieszczenie
2. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2008 r. Nr 25 poz. 150).
3. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. 2005.240.2027)

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi w związku z powyższym ustalono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, projekt decyzji sporządził Andrzej Kołacz upr. urb. nr 631/88, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów - Nr członkowski: Z-079.

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy ul. Wały Chrobrego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
2. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi część graficzna w skali 1:1000 ustalająca: granice lokalizacji inwestycji

Załącznik: analiza, o której mowa w art. 53 ust.3 ustawy, opracowana przez Andrzeja Kołacza upr. urb. nr 631/88, członka Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów - Nr członkowski: Z-079.

Otrzymują:

1. Powiat Gryfiński
74-100 Gryfino ul. Sprzymierzonych 4
2. Pełnomocnik Bogdan Tyburski
Mazowieckie Biuro Projektów w Płocku
ul. Dworcowa 2
09-402 Płock

3. Strony postępowania wg. wykazu

Oprac.: mgr inż. Andrzej Kołacz
upr. urb. nr 631/88 nr ewid Izby Urb. Z-079

BURMISTRZ

mgr Adam Fedorowicz

w związku z postępowaniem o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – polegającej na zagospodarowaniu terenu Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w m. Chojna ul. Dworcowa, Wilsona.

Zgodnie z wymaganiem art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) dokonuje się analizy: warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu.

1. Przedmiot wniosku

Budowa: sali sportowej, boiska zewnętrznego, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów, nowego zjazdu publicznego, przebudowa dwóch istniejących zjazdów publicznych, przyłączy do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej.

Na działkach nr: 272, 347/1, 347/2, 288/1, 271, 87, 340/1, 340/2, 340/3, 340/5, 340/6 obręb Chojna 3, i 1/2 i 273 obręb Chojna 4

Wnioskowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla realizacji przedsięwzięcia.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Teren jest fragmentem obrębu geodezyjnego Chojna 3 i Chojna 4.

Funkcja terenu: wnioskowany teren lokalizacji inwestycji stanowi fragment zabudowy miejskiej o charakterze oświatowym i częściowo mieszkaniowym.

Zabudowa nieciągła miejska.

Wnioskowane uzupełnienie zagospodarowania nie jest kolizyjne z istniejącą i przewidywaną funkcją terenów.

3. Stan faktyczny i prawny terenu.

3.1. Stan władania:

lp.	obręb	nr działki	władający	
	3	272	Powiat Gryfiński	Trwały zarządca: Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w Chojnie
		347/1		
		347/2	Gmina Chojna	niezabudowany, przyległy do 347/1
		288/1	Gmina Chojna	ul. Bogusława
		271	Powiat Gryfiński	ul. Wilsona
		87	Powiat Gryfiński	ul. Dworcowa
		340/1	Powiat Gryfiński	Trwały zarządca: Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w Chojnie
		340/2	Powiat Gryfiński	
		340/3	bd.	
		340/4	Wyłączony z decyzji	
		340/5	Powiat Gryfiński	Trwały zarządca: Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w Chojnie
		340/6	wieczysty użytkownik – osoba fizyczna	
	4	1/2	Powiat Gryfiński	ul. Żółkiewskiego
		273	Powiat Gryfiński	ul. Żółkiewskiego

3.2. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

3.3. Inwestycja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 3.4. Teren leży na obszarze otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, co nie stanowi przeszkody dla realizacji przedsięwzięcia wobec jego i położenia w rejonie zurbanizowanym i charakteru ukompletnienia zagospodarowania zespołu szkół.
- 3.5. Według art. 39 ust.3 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami), w szczególnie uzasadnionych przypadkach, lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami (...) może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydawanym w drodze decyzji administracyjnej.
- Zezwolenie należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę

4. Warunki i zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

4.1. Budynek główny, obok którego ma być zlokalizowana sala sportowa ma wysokość ca 12m. Nie ma przeszkód dla dopuszczenia sali sportowej według wniosku tj. jednokondygnacyjny o rzucie nie większym niż 70x50m i wysokości do kalenicy nie większej niż 12m ponad poziom terenu. Główna kalenica prostopadła do dłuższego boku budynku szkoły.

4.2. Inne planowane obiekty nie są obiektami kubaturowymi. Należy dopuścić nowe boisko ziemne, drogi i parkingi oraz infrastrukturę techniczną w postaci wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznych z dopuszczeniem nowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na terenie objętym decyzją.

4.3. Obsługa komunikacyjna

Dopuszcza się budowę nowych zjazdów: z ul. Wilsona, ul. Bogusława (z działki nr 288/1) i Dworcowej oraz likwidację zjazdów niepotrzebnych.

Zgodnie z §18 warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających okresowo. Ilość potrzebnych stanowisk określa się na: jedno stanowisko na 4 zatrudnionych i jedno stanowisko na 30 uczniów ogółem.

5. Diagnoza.

- 4.1. Wnioskodawcą jest Powiat Gryfiński zamierzający wybudować salę sportową i zmodernizować obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w Chojnie.
- 4.2. Zamierzona inwestycja spełnia wymogi ustawowe jako inwestycja celu publicznego, w zakresie budowy i utrzymania szkół publicznych..
- 4.3. Teren wnioskowany odpowiada wymaganiom ustawy o pizp i przepisom odrębnym.
- 4.4. Nie ma przeszkód dla ustalenia lokalizacji inwestycji zgodnie z wnioskiem.
- 4.5. Projekt decyzji należy uzgodnić z, Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska Wydział Terenowy II w Gryfinie, Zarządem Dróg Powiatowych i Dyрекcją CPK i DDO.

Opracowanie:

mgr inż. Andrzej Kołacz upr. urb. nr 631/88

Nr członkowski Izby Urbanistycznej Z-079

BURMISTRZ
Fedor
mgr Adam Fedorowicz