

RG.GB.6733.19.2014. 10890

Jelcz-Laskowice, 18.12.2014r.

Decyzja nr 16/2014
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 51 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianą) po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu

ustalam

na rzecz: Gminy Jelcz-Laskowice

lokalizację inwestycji

obejmującej: budowę jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego budynku szatni sportowej na części działki nr 51 AM-48 obręb Laskowice, przy ul. Świętochowskiego w Jelczu-Laskowicach.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
 - funkcja: zaplecze obiektu sportowego;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 30m i 50m od granicy pasa drogowego ul. Świętochowskiego (dz. nr 53 AM-48); budynek winien być zlokalizowany w pasie terenu ograniczonym przez te linie;
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynoszącej 0,2300 ha: do 0,07;
 - szerokość elewacji frontowej budynku: do 22m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: do 6m;
 - kąt nachylenia połaci dachu: 25°;
 - wysokość głównej kalenicy dachu: do 6m;
 - układ połaci dachowych: dach wielospadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do drogi.
 - b) **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.).
 - c) **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze zachowanych relikwów pradziejowego i historycznego osadnictwa i znajduje się w wykazie zabytków archeologicznych, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Z 2010 r. Nr 75, poz. 474).

Przedmiotowy obszar stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 1, 4 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2014 r., poz. 1446 dla ustawy Dz. U. 2003 r. Nr 162, poz. 1568).

 - Zamierzenie budowlane należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych.
 - d) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

Infrastruktura techniczna:

 - Dostawa energii elektrycznej na podstawie warunków technicznych określonych przez Tauron Dystrybucja SA;

4r(1)

- Zaopatrzenie w wodę na warunkach określonych przez zarządcę sieci - Zakład Gospodarki Komunalnej w Jelczu-Laskowicach;
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci - Zakład Gospodarki Komunalnej w Jelczu-Laskowicach;
- Odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji lub do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci - Zakład Gospodarki Komunalnej w Jelczu-Laskowicach;
- Gospodarka odpadami zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Jelcz-Laskowice;
- w przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci poza terenem inwestycji objętym liniami rozgraniczającymi wytyczonymi na załączniku graficznym do niniejszej decyzji należy wystąpić o odrębną decyzję ustalającą w koniecznym zakresie lokalizację inwestycji;
- przez teren inwestycji przebiegają sieci infrastrukturalne mogące kolidować z inwestycją; usunięcie ewentualnych kolizji należy rozwiązać przy sporządzaniu projektu budowlanego.

Komunikacja:

- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej ul. Świętochowskiego (dz. nr 53 AM-48);
- minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach terenu inwestycji: 30.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Przedmiotowa inwestycja nie może naruszyć interesów osób trzecich, a w szczególności nie ograniczać: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kablowej łączności telefonicznej.

Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:

- wymagania dotyczące dróg, inwestowania w pasie drogowym i jego sąsiedztwie zostały określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086 z późn. zm.) oraz przepisach wykonawczych.

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Należy spełnić techniczne warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Należy spełnić wymagania określone w § 13 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.), stosownie do § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstąpienia od przepisów techniczno-budowlanych.

- Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że obszar zainwestowania jest położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których dopuszczalny poziom hałasu winien zawierać się w granicach dopuszczalnych dla tych terenów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826 z późn. zm.).

Planowana inwestycja nie może wprowadzać do wody, ziemi lub powietrza wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).

Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.).

Planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).

– Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Z 2012 r, poz. 1031).

Planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i musi pozwolić na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 145).

Planowana inwestycja nie może powodować pogorszenia standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią, osuwisk)

Działka inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163 poz. 981) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Teren zainwestowania nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, nie jest też wyspą i przymuliskiem. Z tych powodów teren inwestycji nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 145).

g) Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą umocowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) i aktach wykonawczych do tej ustawy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1 i art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego).

W razie potrzeby należy wystąpić o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlany zgodnie z art. 9 ustawy Prawo budowlane.

Na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 145) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej (...) – ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 ust. 1 pkt. 1).

3. Uzyskane uzgodnienia i opinie

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 1238/2014 z dnia 18.11.2014 r (data wpływu 21.11.2014 r.) uzgodnił przedstawiony projekt decyzji z uwagami, które wprowadzono do pkt 2 lit. c.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej decyzji, na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500 - załącznik nr 1 stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów.

4 r(3)

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił w imieniu inwestora – Pan Przemysław Stobiecki. Wniosek zawierał elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Jelcz-Laskowice, uchwalony przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach, uchwałą nr XXXIV/206/92 z dnia 13.11.1992 r. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego ustalono także, że działka planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwalonego uchwałą Rady Miasta Jelcz Laskowice z dnia 23 listopada 2005 roku nr XVII/253/2005) działki inwestycji na których jest planowana zabudowa kubaturowa są zlokalizowane na terenach przeznaczonych pod usługi publiczne.

Wykorzystując dane z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Oławie rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W związku z art. 10 § 1 i art. 81 kpa – organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Wydziału i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Oławskiego.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem Burmistrza Jelcza-Laskowic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załącznik: nr 1 będący integralną częścią decyzji

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wojciech Lubkiewicz
wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr 418 uprawnień nr ewid. 8/00/DGW
Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2014r., poz. 1628)

Otrzymują:

1. Gmina Jelcz-Laskowice, ul. Witosa 24, 55-220 Jelcz-Laskowice,
a/a

4r(9)

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. arch. Roman Kłopotki
uprawnienia nr ewid. 8/00/DGW
Architektury i Nieruchomości



PC-AZDP

Województwo: dolnośląskie
Powiat: oławski
Identyfikacja: Jelcz-Laskowice 000
Arkusze: 48
Dziółka: 50, 51, 52

Dziatka: 50, 51

Dziatka: 50, 51

Sekcije mapy: 6.147.15.17.1.4; 6.147.15.17.2.3; 6.147.15.17.2.1; 6.147.15.17.1.2

Układ współrzędnych PUWG 2000
Poziom odniesienia Kronsztad 86

Załącznik nr 1

do decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego

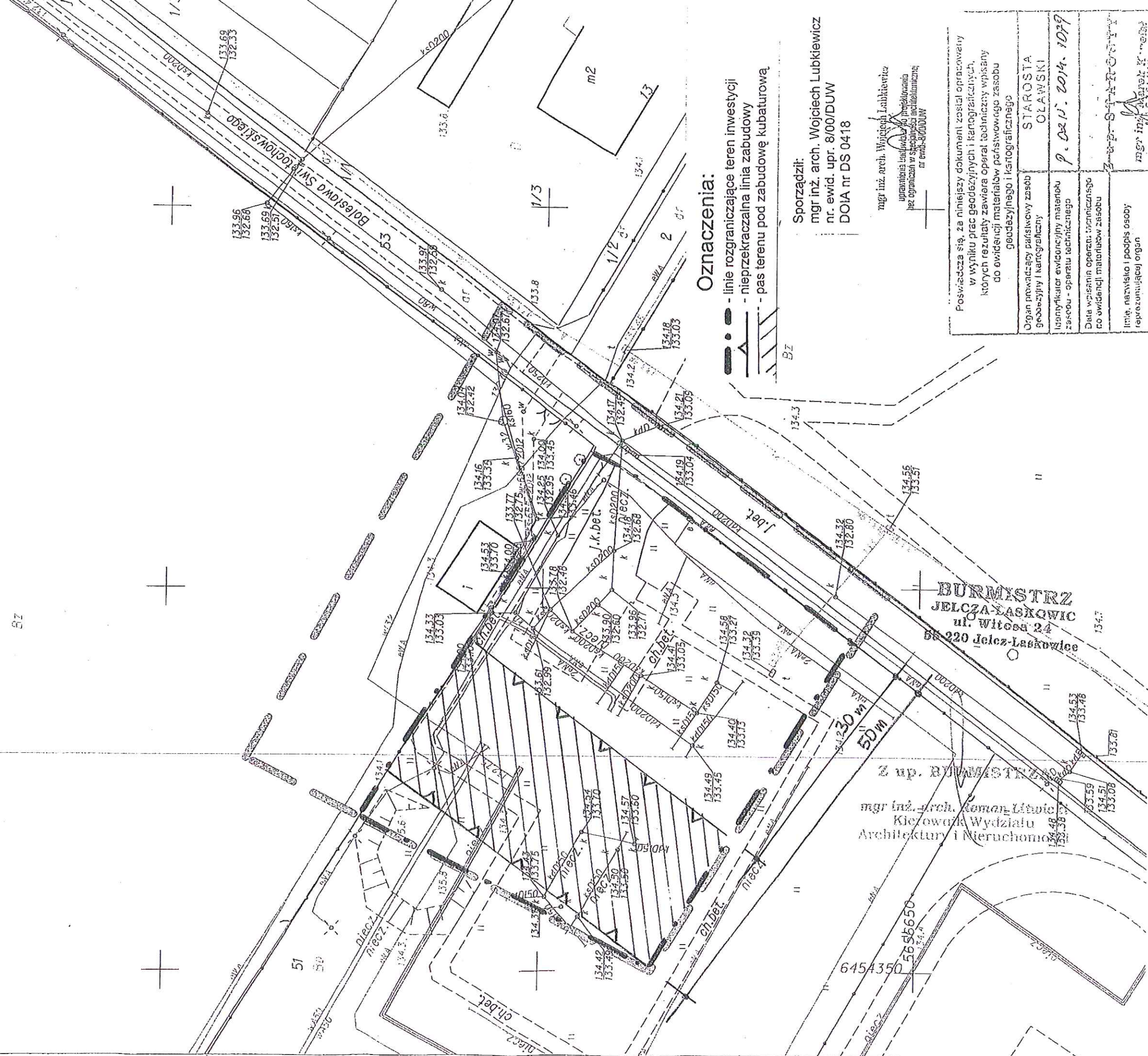
nr 16/2014 z dnia 18.12.2014 r.

znak sprawy: RG.GB.6733.19.2014

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

50 133.8

NG



Oznaczenia:

 - linie rozgraniczające teren inwestycji
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - pas terenu pod zabudowę kubaturową

Sporadizit:

Sporządził:
mgr inż. arch. Wojciech Lubkiewicz
nr. ewid. upr. 8/00/DUW
DOIA nr DS 0418

mgr inż. arch. Wojciech Labkiewicz
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektura, inżynieria
dr ewna - B/00011W

Poswiadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący parafialny zasob główny i pomocniczy	STAROSTA OLAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego	P. 021.V. 2014. 1029
Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu	2-2-2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. Marek W. ...

 $4v(5)$