

IBD.III. 7331-122 /2008

DECYZJA Nr 142 / 2008

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50, art. 51, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.07.2008 r. złożonego przez Pana Stefana Pacaka zam. Cierchy 100, 26-080 Mniów pełnomocnika Powiatowego Zakładu Usług Starostwa Powiatowego w Kielcach z siedzibą Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce uzupełnionego dnia 14.08.2008 r. (pełnomocnictwo w aktach sprawy)

USTALA SIĘ

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla następującej inwestycji:

przebudowa istniejącego budynku Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego wraz z rozbudową na części działki nr ewid. 137/13 w Starochęcinach gm. Chęciny.

1) Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Grunty orne i użytki orne zabudowane. Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego wraz z rozbudową na części działki nr ewid. 137/13 w Starochęcinach gm. Chęciny.
- W zakres planowanych prac wchodzi między innymi:
 - dobudowa klatki schodowej zewnętrznej od strony północnej,
 - rozbudowa klatki schodowej wewnętrznej od strony południowej,
 - dobudowa szybu windowego od strony południowej,
 - termo-modernizacja budynku w tym docieplenie,
 - wymiana dachu wraz z przeznaczeniem poddasza nieużytkowego na użytkowe,
 - budowa podjazdu dla niepełnosprawnych od strony wejścia głównego.

2) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- W związku z planowaną przebudową i niewielką rozbudową istniejącego obiektu nie nastąpi istotna zmiana zasadniczych parametrów obiektu w związku z czym warunkiem wymagającym spełnienia w projekcie budowlanym będzie zharmonizowanie planowanych nowych elementów z bryłą istniejącą.

3) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Teren w liniach rozgraniczających inwestycję - położony jest jak wynika z wyciągu z ewidencji gruntów w części na terenach użytków rolnych zabudowanych B-R, i na gruntach ornych R IV – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7. ust. 2 ustawy

z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.).

- Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej m.in. z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę zieleni. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji i terenach przyległych. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 91, poz. 880.).
- Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji, odpadami – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628).
- Projektowane przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 poz. 2573) nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko z obowiązkowym raportem, ani przedsięwzięciem, dla którego obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.
- Teren inwestycji jest położony na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego w granicach określonych Rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 75/2005 z dnia 14 lipca 2005 r. (Dz. U. Woj. Świętokrzyskiego Nr 156). Na dzień dzisiejszy brak jest obowiązującego planu ochrony parku.
- Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 ze zm).
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 ze zm.)

4) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego
 - zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć na warunkach dotychczasowych,
 - odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą sieć na warunkach dotychczasowych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć na warunkach dotychczasowych,
- Obsługa komunikacyjna terenu na warunkach dotychczasowych. Ewentualna przebudowa zjazdu wymaga uzyskania przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy

drogi na lokalizację na podstawie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007 r. poz. 115).

- **Wymagania dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem czerwonym i literami **ABCDEF-A**, na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest inwestycją celu publicznego. Zgodnie z art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r. ze zm.) celem publicznym w rozumieniu ustawy jest m.in. budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla placówek opiekuńczo – wychowawczych. Młodzieżowy Ośrodek Wychowawczy niewątpliwie jest taką placówką, co daje podstawy do zaliczenia wnioskowanej inwestycji do grupy inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Analiza zgromadzonego materiału wykazała, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Stan faktyczny i prawny terenu pozwala na lokalizowanie wnioskowanej inwestycji.

W świetle powyższego wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na przebudowie istniejącego budynku Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego wraz z rozbudową, na części działki nr ewid. 137/13 w Starochęcinach gm. Chęciny, jest zgodne z wymogami ustawy i zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany:

1. Starostwo Powiatowe w Kielcach – postanowienie z dnia 22.09.2008 r., znak: RO.I.6018-781/08,
2. Świętokrzyski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach – postanowienie z dnia 22.09.2008 r., znak: ŚZMiUW.TT-444-921/08;
3. Wojewódzki Konserwator Przyrody, postanowienie z dnia 30.09.2008 r., znak: ŚR.IV.6613/1-2184/08.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 1-5, 7, 9, 10, 11 nie dotyczą przedmiotowej inwestycji a mianowicie:

- ad. 1) teren inwestycji nie leży w miejscowości uzdrowiskowej,
- ad. 2) teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską,
- ad. 3) teren inwestycji nie jest położony w pasie ochronnym morskich portów i przystani,
- ad. 4) teren inwestycji nie leży na terenie ani w pobliżu terenów górniczych,
- ad. 5) teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

(Zgodnie z art. 101 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.), organem państwowej administracji geologicznej I instancji są wojewodowie. Ustawa Prawo geologiczne i górnicze nie zawiera żadnych postanowień dotyczących „terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych”. Określenie takie figuruje natomiast w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści: „ w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice terenów (.....) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych”. Dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje żaden plan, w którym znalazłyby się ustalenia, o których mowa w pkt. 5 w związku z czym uzgodnienie z właściwym organem administracji geologicznej w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania.

- ad. 7) teren inwestycji nie jest położony w granicach parku narodowego ani jego otuliny,
- ad. 9) teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej,
- ad. 10) teren inwestycji nie leży na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48, w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- ad. 11) przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest wojewoda.

Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi uwzględniono również przepis art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który daje każdemu kto ma tytuł prawny do gruntu, prawo swobodnego jego zagospodarowania w granicach określonych ustawą, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wniosek inwestora.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. W przedmiotowej sprawie projekt decyzji sporządziła osoba wpisana na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3 za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (Art 53 ust. 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Integralną część niniejszej decyzji stanowi opieczetowany pieczęcią tutaj. Urzędu załącznik graficzny Nr 1 – mapa w skali 1:1000

Otrzymują: (za zwr. potw. odb.)

1. Pełnomocnik Powiatowego Zkaładu Usług Starostwa Powiatowego w Kielcach Al. IX Wieków Kielc 3 – Pan Stefan Pacak zam. Cierchy 100, 26-080 Mniów;
2. a/a

Do wiadomości :

Marszałek Województwa



Z up. BURMISTRZA
[Signature]
Kierownik Referatu Inwestycji,
Budownictwa i Drogownictwa

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. Do robót budowlanych można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie określonym w ustawie z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 106 z 2000 r. poz. 1126 z późniejszymi zmianami)
3. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt budowlany z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami w 4 egz. i oświadczenie potwierdzające prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Krystyna Kuźmuk
Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów Nr ewid. SW-0041

Stwierdza się, że decyzja niniejsza
w dniu 27.10.2008 r.
stała się ostateczna i podlega wykonaniu
Chęciny dnia 30.10.2008 r.



Z up. BURMISTRZA
[Signature]
inż. Jerzy Cusiński
Kierownik Referatu Inwestycji,
Budownictwa i Drogownictwa