

DECYZJA

o ustaleniu inwestycji celu publicznego znaczenia gminnego

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 w pkt 2 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Dobroń z dnia 20 stycznia 2021 r. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znaczenia gminnego dla inwestycji polegającej na budowie sali gimnastycznej z zapleczem socjalno-technicznym w systemie budownictwa pasywnego wraz z łącznikiem do istniejącego budynku Szkoły Podstawowej, wraz z instalacjami na działce nr 219 położonej w Mogilnie Dużym, gmina Dobroń,

u s t a l a m

dla Gminy Dobroń

warunki i zasady zagospodarowania terenu

lokalizacji inwestycji celu publicznego znaczenia gminnego

dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa sali gimnastycznej w systemie budownictwa pasywnego w Mogilnie Dużym”, obejmującego budowę sali gimnastycznej z zapleczem socjalno-technicznym w systemie budownictwa pasywnego wraz z łącznikiem do istniejącego budynku Szkoły Podstawowej oraz biologiczną oczyszczalnią ścieków i z instalacjami na działce nr 219 położonej w Mogilnie Dużym, gmina Dobroń.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku graficznym sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 linią ciągłą koloru czarnego i literowo ABCD jako granice terenu objętego ustaleniami niniejszej decyzji.

I. Rodzaj inwestycji:

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Obiekty usług publicznych – budowa sali gimnastycznej z łącznikiem do istniejącego budynku szkoły i instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

1.2. Ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

Planowana inwestycja obejmuje swoim zakresem:

- budowę budynku sali gimnastycznej,
- budowę łącznika do istniejącego budynku szkoły,
- budowę instalacji wewnętrznych:
 - o instalacja zasilania elektroenergetycznego,
 - o instalacja oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego pomieszczeń korytarzy,
 - o instalacja gniazd wtykowych 230V,
 - o instalacja gniazd wtykowych 380 V na potrzeby urządzeń technicznych,
 - o instalacja elektryczne zabezpieczające (w tym przeciwporażeniowa),
 - o instalacja odgromowa,
 - o instalacja zimnej wody na cele bytowe i przeciwpożarowe,

- instalacja ciepłej wody,
 - instalacja kanalizacji,
 - instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej,
 - instalacja ogrzewania płaszczyznowego,
 - instalacja generatora fotowoltaicznego,
 - instalacja słaboprądowe i telekomunikacyjne (okablowanie strukturalne, BMS),
 - instalacja związane z ochroną przeciwpożarową budynku,
 - instalacja nagłośnienia sal gimnastycznych.
- budowę instalacji zewnętrznych:
- instalacja zbierania i zagospodarowania wody opadowej,
 - instalacja oświetlenia terenu,
 - instalacja kanalizacji lokalnej z biologiczną oczyszczalnią ścieków wykorzystującą technologię osadu czynnego oraz układu odprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu (studni chłonnej).

1.3. Miejsce realizacji inwestycji:

obręb Mogilno Duże, działka nr 219.

1.4. Cel realizacji inwestycji: budowa sali gimnastycznej z łącznikiem do istniejącego budynku szkoły i instalacjami.

1.5. Parametry inwestycji:

- powierzchnia zabudowy: ok. 790 m²,
- liczba kondygnacji: 2,
- wysokość do najwyższego punktu dachu - 12 m,
- geometria dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 5-40 %,
- dopuszczalna tolerancja ww. parametrów +/- 20%.

II. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projekt budowlany powinien uwzględniać warunki wynikające z:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.). Realizacja inwestycji musi zapewniać ochronę interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy,
 - b) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.),
 - c) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
 - d) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W związku z powyższym, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) projektowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, polegający na:

- 1) obowiązku ochrony naturalnego krajobrazu przed zmianą konfiguracji terenu (drzewostan nie występuje),
- 2) działka nr 219, na której znajduje się Szkoła Podstawowa w Mogilnie Dużym, nie jest położona w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Nie przewiduje się jakiegokolwiek wycinki drzew.

ponadto:

- zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) – teren inwestycji nie wymaga zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, bowiem w obrębie Mogilno Duże na działce nr 219 nie występują grunty chronione III klasy bonitacyjnej,
- inwestycja objęta decyzją nie jest położona w granicach obszaru oznaczonego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń jako obszar szczególnego zagrożenia powodzi i teren nie jest narażony na naturalne procesy geologiczne,
- teren planowanej inwestycji nie jest zmeliorowany.

IV. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Nie ustala się, teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

V. Warunki i wymagania w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej:

- Działka gminna nr 219 w obrębie geodezyjnym Mogilno Duże jest obsługiwana komunikacyjnie przez drogę powiatową Nr 3310E istniejącym zjazdem. Inwestycja będzie wykorzystywać istniejące na działce urządzenia i sieci infrastruktury technicznej po ich rozbudowie.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich faktycznym wykorzystaniem. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić wymagania ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).

VII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- Teren inwestycji nie leży w granicach terenów górniczych, w związku z czym nie podlega wymaganiom ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.).
- Teren inwestycji nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego i w granicach terenów zmeliorowanych.

VIII. Inne ustalenia:

Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i oznaczonymi literami od A do D

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Uzasadnienie

Do Wójta Gminy Dobroń wpłynął w dniu 20 stycznia 2021 r. wniosek Gminy Dobroń w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znaczenia gminnego dla inwestycji polegającej na budowie sali gimnastycznej z zapleczem socjalno-technicznym w systemie budownictwa pasywnego wraz z łącznikiem do istniejącego budynku Szkoły Podstawowej, wraz z instalacjami na działce nr 219 położonej w Mogilnie Dużym, gmina Dobroń. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Pabianickiego w dniu 27 października 2020 r. oraz kopię rysunku z koncepcją usytuowania sali gimnastycznej z łącznikiem do istniejącego budynku szkoły.

Stwierdzono w toku postępowania administracyjnego, że:

- Działka objęta wskazanymi we wniosku liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w miejscowości Mogilno Duże, nie leży na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania. W myśl art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy uznać działania o znaczeniu m.in. lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.). Art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami za cel publiczny uznaje budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2020 r. poz. 85 ze zm.), szkół publicznych, państwowych i samorządowych, instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu

i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek i opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych. Przedmiotowe przedsięwzięcie należy zatem traktować jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znaczenia lokalnego, zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- wnioskowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi,
- inwestor przedłożył wymagane dokumenty,
- analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, a także analiza stanu faktycznego i prawnego nie wykazała sprzeczności z przepisami odrębnymi dla ustalenia lokalizacji inwestycji.
- projekt decyzji uzgodniono ze Starostwem Powiatowym w Pabianicach, Wydziałem Dróg i Mostów – Postanowienie DM.0722.6.2021 z dnia 02.02.2021 r.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji, nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

- 1) Załącznik: mapa w skali 1:1000 przedstawiająca linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone kolorem czarnym i literowo od A do D,
- 2) kopie postanowień organów uzgadniających inwestycję.

Projekt decyzji przygotowała Adela Hibner upr.urb. nr 721/88

Otrzymują:

1. Gmina Dobroń,
2. Strony x 5,
3. A/a.

Niniejsza decyzja stała się ostateczna

z dniem 09.03.2021r.

Dobroń dnia 27.04.2021r.

INSPEKTOR

Podpis ds. kadru przestrzennego

i gospodnictwa

Dariusz Płuciennik



ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Do Wójta Gminy Dobroń wpłynął w dniu 20 stycznia 2021 r. wniosek złożony przez Gminę Dobroń w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znaczenia gminnego dla inwestycji polegającej na budowie sali gimnastycznej z zapleczem socjalno-technicznym w systemie budownictwa pasywnego wraz z łącznikiem do istniejącego budynku Szkoły Podstawowej, wraz z instalacjami na działce nr 219 położonej w Mogilnie Dużym, gmina Dobroń. Inwestycja objęta wnioskiem położona jest na obszarze nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza dla inwestycji celu publicznego przeprowadzana jest w oparciu o przepisy odrębne oraz rozpatrywany jest stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W związku z powyższym przeprowadzono analizę dla terenu na którym ma być zrealizowana inwestycja oraz dla terenu sąsiedztwa. Przedmiotem analizy były następujące elementy:

- 1) **stan władania:** Ustalono, że:
działka Nr 219 w obrębie geod. Mogilno Duże jest własnością gminy Dobroń. Na działce znajduje się budynek Szkoły Podstawowej w Mogilnie;
- 2) **stan użytkowania:** Oceny dokonano na podstawie kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Pabianickiego w dniu 27 października 2020 r. oraz znajomości terenu. Na działce znajduje się budynek Szkoły Podstawowej w Mogilnie. Na tyłach działki znajduje się plac zabaw, który jest przewidziany do likwidacji w związku z zamiarem budowy sali gimnastycznej dla potrzeb szkoły, bezodpływowy zbiornik na ścieki, przyłącza, trawiaste boisko do piłki nożnej;
- 3) **stan pokrycia planami miejscowymi:** Dla terenu planowanej inwestycji objętej decyzją nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) planowana inwestycja w zakresie budowy sali gimnastycznej przy istniejącej szkole podstawowej ma służyć potrzebom lokalnym. Jest to zatem **inwestycja o gminnym znaczeniu**;
- 4) **dostęp do drogi publicznej:** planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia odrębnego dostępu do drogi publicznej, bowiem szkoła ma ten dostęp zapewniony z drogi powiatowej nr 3310E istniejącym zjazdem. Sala gimnastyczna będzie wykorzystywała dotychczasowy dostęp do drogi i ten sam zjazd;
- 5) **istniejące uzbrojenie terenu:** Planowana inwestycja będzie wykorzystywać istniejące elementy uzbrojenia terenu, wymagając budowy instalacji zewnętrznych w zakresie zbierania i zagospodarowania wody opadowej, oświetlenia terenu, kanalizacji lokalnej z biologiczną oczyszczalnią ścieków wykorzystującą technologię osadu czynnego oraz układu odprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu (studni chłonnej) oraz instalacji wewnętrznych;
- 6) nie jest wymagane uzyskiwanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem działka nr 219 w Mogilnie Dużym stanowi grunty zabudowane;
- 7) **wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości** w związku z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wartość nieruchomości **wzrośnie**;

- 8) **elementy krajobrazu kulturowego** (charakterystyczne panoramy krajobrazowe, drzewostan, architektura) - teren sąsiaduje z otwartymi terenami rolnymi z rozproszoną zabudową mieszkaniową po południowej stronie drogi powiatowej i zwartym, zabudowanym ciągiem zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinny ciągnącym się po północnej stronie drogi publicznej.
- 9) walory architektoniczne - brak
- 10) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Na terenie planowanej inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.
- 11) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony przyrody:**
Teren planowanej inwestycji nie leży w granicach obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Nie przewiduje się jakiegokolwiek wycinki drzew.
- 12) **wymagania określone następującymi odrębnymi przepisami:**
- a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.): Inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi,
 - b) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U z 2020 r. poz. 282.): - teren nie jest objęty ochroną konserwatorską, .
 - c) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych: Inwestycja jest położona przy powiatowej drodze publicznej nr 3310E i nie będzie wymagała tworzenia odrębnego zjazdu z drogi. .
 - d) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz.U.z 2019 r. poz. 59) - brak uwag.
 - e) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U.z 2020 r. poz. 1333 z późn.zm.) Realizacja inwestycji musi zapewniać ochronę interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy.
 - f) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75 z 2002 r. poz. 690 ze zm.). Inwestycja musi spełniać wymagania tego rozporządzenia.
 - g) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) – teren inwestycji nie jest zmeliorowany, nie występują tu urządzenia melioracji wodnych.
 - h) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 868 z późn.zm.). Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych.

Po rozpoznaniu wszystkich elementów w odniesieniu do warunków określonych w art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że dla terenu objętego projektem decyzji w obrębie geodezyjnym Mogilno Duże nie ma podstaw do odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego objętego wnioskiem, bowiem nie jest ona sprzeczna z przepisami odrębnymi. Należy w tej sytuacji wydać decyzję pozytywną. Z uwagi na brak wpływu sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich na realizację inwestycji, odstąpiono od załącznika graficznego analizy.

Opracowanie: 24 stycznia 2021 r.

dr Adela Hühner
upr. urb nr 821/88
