

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO (projekt)

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 53, art. 54, art. 56, art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589) oraz przepisów odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie 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 z późn. zm.);
- 3) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- 8) ustawa 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.);
- 9) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1439);
- 11) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 961 z późn. zm.);
- 12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.11.2020 r., uzupełnionym dnia 05.01.2020 r.

Gminy Zbuczyn, ul. Jana Pawła II 1, 08-106 Zbuczyn,

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: usługowa – usługi publiczne.
2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku gminnego przedszkola wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi.
3. Lokalizacja inwestycji: na działkach nr ewid. 1490/21, 1490/23, 1589/3, 1490/25, 1490/27 i części terenu działek nr ewid. 1490/3, 1588/3 położonych w miejscowości Zbuczyn przy ul. ul. Jana Pawła II.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zachować dla nowego budynku nieprzekraczalną istniejącą przednią linię zabudowy wyznaczoną w odległości ok. 15 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej – ul. Jana Pawła II (dz. nr ewid. 1490/1, 1588/2, 1746), nieprzekraczalną 15 m linię zabudowy od granicy działki z przyległym do niej istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej – ul. Południowej (dz. nr ewid. 1588/4, 1589/4) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
2. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 30 %.
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji.
4. Ustala się front działki od strony zachodniej.

5. Ustalenia dotyczące budynku przedszkola:
 - 1) budynek dobudowany do budynku szkoły podstawowej, do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 30 do 45 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,5 m;
 - 4) wysokość krawędzi okapu elewacji frontowej mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 8,5 do 13 m;
 - 5) wysokość do kalenicy mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 11 do 19 m;
 - 6) dach dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 5 st.) do równoległego lub prostopadłego do frontowej granicy działki, kąt nachylenia połaci od 12 do 40 st.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
4. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunków tej ochrony:
 - 1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
2. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia z istniejącego na działce przyłącza oraz z planowanej instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku.
2. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z istniejącego na działce przyłącza lub zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.
3. Odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przez istniejące na działce przyłącze.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własną działkę.
5. Ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w ilościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska.
6. Teren posiada pośredni dostęp do dróg publicznych: drogi krajowej nr 2 (dz. nr ewid. 1752) oraz drogi gminnej nr 361334W – ul. Słonecznej (dz. nr ewid. 749) poprzez drogę wewnętrzną – ul. Jana Pawła II (dz. nr ewid. 1490/1, 1588/2, 1746), z której posiada istniejące zjazdy.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz innych przepisów odrębnych.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone na załączonej mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji kolorem czerwonym oraz kolejnymi literami.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12.11.2020 r., uzupełnionym dnia 05.01.2020 r. Pan **Dariusz Cegielkowski** – Zastępca Wójta Gminy Zbuczyn działając na rzecz **Gminy Zbuczyn**, wystąpił o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku gminnego przedszkola wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr ewid. 1490/21, 1490/23, 1589/3, 1490/25, 1490/27 i części terenu działek nr ewid. 1490/3, 1588/3 położonych w miejscowości Zbuczyn przy ul. ul. Jana Pawła II.

Do wniosku dołączona została kopia mapy terenu, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać oraz graficzne przedstawienie planowanej inwestycji.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja celu publicznego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizowana jest w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja ta, obok przepisów szczególnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie.

W celu ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Uznano, że wszystkie przesłanki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych zostały spełnione i można ustalić warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ponadto po powyższej analizie uznano, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanym terenie, nie narusza ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury miejscowości. Wybudowane obiekty uzupełnią istniejącą zabudowę miejscowości i nie będą dysharmonizowały otoczenia.

Planowana inwestycja zaliczana jest do inwestycji celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Inwestycja obejmuje budowę budynku gminnego przedszkola obsługującego obszar gminy, należy więc ją zakwalifikować do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.

W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie obejmującym inne tereny zabudowane Bi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, grunty rolne zabudowane Br-RIVa, Br-RIVb, Br-LIV, grunty orne RIVa, RIVb, a nie obejmującym gruntów klas I-III i gruntów leśnych, nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego wsi Zbuczyn uchwalonym Uchwałą Nr XXIII/94/92 z dnia 06.10.1992 r. Rady Gminy Zbuczyn Poduchowny (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 7, poz. 141 z dnia 17.11.1992 r.), który utracił moc, wnioskowany teren oznaczony symbolem UO określony został jako „tereny usług oświaty”. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Planowana inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem terenu na cele usługowe.

Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na

obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji. Żadnych uwag i wniosków nie złożono.

Sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono mgr inż. architektowi Arkadiuszowi Bojczukowi posiadającemu uprawnienia urbanistyczne nr 1595.

Szczegółowe rozwiązania projektowe, nie naruszające interesów osób trzecich i przepisów szczególnych, rozpatrywane będą na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z wyjątkiem robót zwolnionych z tego obowiązku – wymagających zgłoszenia lub zwolnionych z obu tych obowiązków (art. 28 ust. 1 w związku z art. 29-31 ustawy Prawo budowlane).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Wójta Gminy Zbuczyn w terminie 14 dni od daty doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki: załącznik graficzny – 1 egz. mapy.

Institucje uzgadniające:

- 1) Starosta Siedlecki, ul. Józefa Piłsudskiego 40, 08-110 Siedlce,
(na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 2) Dyrektor Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Repkowska 49, 08-300 Sokołów Podlaski,
(na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

Projekt decyzji opracował mgr inż. architekt Arkadiusz Bojczuk

URBANISTA
mgr inż. architekt
Arkadiusz Bojczuk
uprawnienia urbanistyczne nr 1595

WYNIKI ANALIZY

związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),

przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

związaną z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na wniosek **Gminy Zbuczyn**, przewidujący budowę budynku gminnego przedszkola wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr ewid. 1490/21, 1490/23, 1589/3, 1490/25, 1490/27 i części terenu działek nr ewid. 1490/3, 1588/3 położonych w miejscowości Zbuczyn przy ul. ul. Jana Pawła II.

I. Stan prawny terenu.

1. Działki nr ewid. 1490/3, 1490/21, 1490/23, 1490/25, 1490/27, 1588/3, 1589/3.
2. Własność: Gmina Zbuczyn.
3. Opis użytków: inne tereny zabudowane Bi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, grunty rolne zabudowane Br-RIVa, Br-RIVb, Br-ŁIV, grunty orne RIVa, RIVb.
4. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego wsi Zbuczyn uchwalonym Uchwałą Nr XXIII/94/92 z dnia 06.10.1992 r. Rady Gminy Zbuczyn Poduchowny (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 7, poz. 141 z dnia 17.11.1992 r.), który utracił moc, wnioskowany teren oznaczony symbolem UO określony został jako „tereny usług oświaty”.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działki nr ewid. 1490/3, 1490/21, 1490/23, 1490/25, 1490/27, 1588/3, 1589 częściowo zagospodarowane.
2. Na ww. działkach znajduje się zespół zabudowy oświatowej.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja zaliczana jest do inwestycji celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Inwestycja obejmuje budowę budynku gminnego przedszkola obsługującego obszar gminy, należy więc ją zakwalifikować do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.
3. W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie obejmującym inne tereny zabudowane Bi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, grunty rolne zabudowane Br-RIVa, Br-RIVb, Br-ŁIV, grunty orne RIVa, RIVb, a nie obejmującym gruntów klas I-III i gruntów leśnych, nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne podczas sporządzania ww. planu miejscowego, który utracił moc.
4. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww. ustawy.
6. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
7. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
8. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
9. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.
10. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie ma potrzeby określania szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
11. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

IV. Ustalenia dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego.

1. Rodzaj zabudowy: usługowa – usługi publiczne.
2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku gminnego przedszkola wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi.
3. Należy określić poniższe ustalenia dotyczące inwestycji:
 - 1) zachować dla nowego budynku nieprzekraczalną istniejącą przednią linię zabudowy wyznaczoną w odległości ok. 15 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej – ul. Jana Pawła II (dz. nr ewid. 1490/1, 1588/2, 1746), nieprzekraczalną 15 m linię zabudowy od granicy działki z przyległym do niej istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej – ul. Południowej (dz. nr ewid. 1588/4, 1589/4) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 30 %;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji;
 - 4) należy ustalić front działki od strony zachodniej.
4. Należy określić poniższe ustalenia dotyczące budynku przedszkola:
 - 1) budynek dobudowany do budynku szkoły podstawowej, do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 30 do 45 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,5 m;
 - 4) wysokość krawędzi okapu elewacji frontowej mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 8,5 do 13 m;
 - 5) wysokość do kalenicy mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 11 do 19 m;
 - 6) dach dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 5 st.) do równoległego lub prostopadłego do frontowej granicy działki, kąt nachylenia połaci od 12 do 40 st.
5. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych.
6. Teren posiada pośredni dostęp do dróg publicznych: drogi krajowej nr 2 (dz. nr ewid. 1752) oraz drogi gminnej nr 361334W – ul. Słonecznej (dz. nr ewid. 749) poprzez drogę wewnętrzną – ul. Jana Pawła II (dz. nr ewid. 1490/1, 1588/2, 1746), z której posiada istniejące zjazdy.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia z istniejącego na działce przyłącza oraz z planowanej instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z istniejącego na działce przyłącza lub zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego. Odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przez istniejące na działce przyłącze. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własną działkę. Ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w ilościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska.

Opracował: mgr inż. architekt Arkadiusz Bojczuk

URBANISTA
mgr inż. architekt
Arkadiusz Bojczuk
uprawnienia urbanistyczne nr 1595

Niniejsze wyniki analizy zostały opracowane na potrzeby procedury związanej z wydaniem **decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) jako wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Dodatkowe wyniki analizy uzyskane na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588), na wyznaczonym wokół terenu objętego wnioskiem obszarze analizowanym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, jako wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzone są wyłącznie na potrzeby **decyzji o warunkach zabudowy**. Tego rodzaju wyniki analizy składają się również z części graficznej.

W związku z powyższym niniejsze wyniki analizy nie zawierają części graficznej.