

Kołbaskowo, dnia 06-05-2016

GN.6730.41.2016.KL

Decyzja nr 7/16

o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie przedszkola z oddziałami żłobkowymi w Przecławiu, budynku kotłowni gazowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej, na części działki nr 2/183 i na działkach 2/183, 2/111, 2/232, 2/66 (sieć kanalizacji sanitarnej) z obrębu geodezyjnego Przecław, gmina Kołbaskowo

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015.199 j.t. ze zm.) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23 j.t.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 marca 2016r., zmienionego w dniu 8 kwietnia 2016r., złożonego przez Panią Anitę Wojewodę, występującą w imieniu Gminy Kołbaskowo, 72-001 Kołbaskowo 106, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie przedszkola z oddziałami żłobkowymi w Przecławiu, budynku kotłowni gazowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej, na części działki nr 2/183 i na działkach 2/183, 2/111, 2/232, 2/66 (sieć kanalizacji sanitarnej) z obrębu geodezyjnego Przecław, gmina Kołbaskowo,

ustalam

na rzecz Gminy Kołbaskowo, 72-001 Kołbaskowo 106

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przecław, gmina Kołbaskowo,
część działki nr 2/183 i działki nr 2/111, 2/232, 2/66

teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji – kopii
mapy do celów projektowych w skali 1:500

I. Rodzaj inwestycji: inwestycja celu publicznego - obiekt usług oświaty: przedszkole z oddziałami żłobkowymi, budynek kotłowni gazowej oraz obiekt infrastruktury technicznej: rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje:

- Budowę wolno stojącego budynku przedszkola z oddziałami żłobkowymi na części działki nr 2/183 o powierzchni 4215,55 m²:
 - Budynek podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, przekryty dachem płaskim
 - Powierzchnia zabudowy około 1300 m²; powierzchnia biologicznie czynna na części działki objętej wnioskiem około 1730 m².
 - Wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do górnej krawędzi attyki dachu - około 9,5 metra.
 - Budynek na rzucie prostokąta o wymiarach 47,5x24,4 metra.
 - Budynek wyposażony w instalację wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, gazową, elektryczną.
- Rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 mm, o długości około 60 metrów, na działce 2/183 i nadziałkach drogowych nr 2/66, 2/232, 2/111. Budowę przyłączy i instalacji zewnętrznych wody, gazu, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- Wykonanie zagospodarowania terenu obejmującego ciągi piesze, mury oporowe, schody terenowe, ogrodzenie, plac rekreacyjny, wiatę śmietnikową.
- Budowę wolno stojącego budynku jednokondygnacyjnego służącemu obsłudze technicznej projektowanego budynku przedszkola.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **Funkcja zabudowy:** dla planowanej inwestycji ustala się funkcję usługową: przedszkole z oddziałami żłobkowymi.

- **Linie zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości 8 metrów od granicy z działką drogową 2/111.
- **Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji:** odstępuje się od ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy przedszkola nie przekroczy 1300 m². Na objętej wnioskiem części działki nr 2/183 należy zachować co najmniej 35% udział terenu biologicznie czynnego.
- **Szerokość elewacji frontowej:** ustala się szerokość elewacji frontowej (skierowanej w stronę drogi wewnętrznej, działki nr 2/111) nie przekraczającą 48 metrów.
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** ustala się wysokość elewacji frontowej, liczoną od poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku do górnej krawędzi attyki dachu nie większą niż 10 metrów.
- **Geometria dachu:** ustala się dach płaski.

b) warunki ochrony środowiska:

- Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- W oparciu o art. 29 ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U.2015.469 j.t.), prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody.

¹ **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy projektowanego śmietnika oraz budynku technicznego.

- Przebudowa urządzeń melioracyjnych dla potrzeb inwestycji winna być zaopiniowana przez Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t. ze zm.), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, gaz i odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych na podstawie warunków technicznych wydanych przez zarządców sieci.
- Dla planowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

e) warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- Dostęp do drogi publicznej: drogi gminnej nr 195011Z, działki drogowej nr 2/66, przez drogę wewnętrzną, działki drogowe nr 2/111 i 2/232, z istniejącym zjazdem z drogi gminnej.
- Niezbędna ilość miejsc postojowych dla planowanej inwestycji określi projektant.

f) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób

trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uciążliwości powodowane przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

g) inne wymagania formalne:

- Ustalenia niniejszej decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.

Opieczętowany załącznik, kopia mapy do celów projektowych w skali 1:500, stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, zgodnie z art. 6 p. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na podstawie art. 50 ust. 1. ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 j.t. ze zm.) inwestycja celu publicznego lokalizowana jest na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Na podstawie analizy przeprowadzonej zgodnie z art. 53 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy, dotyczącej warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, a także po uzyskaniu stanowisk innych organów, stwierdzam, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające ustalenie jej lokalizacji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa Starostwa Powiatowego w Policach.

Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie

Informuję, że na etapie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. Obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi po przedłożeniu projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach), opracowanego przez osobę uprawnioną, z uwzględnieniem warunków niniejszej decyzji, **aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**, z kompletem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawdzeń.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o lokalizacji celu publicznego można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz **nie daje prawa do korzystania z gruntów komunalnych Gminy Kołbaskowo.**

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

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, pl. Batorego 4, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. WOJTA
Janusz Kwidziński
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

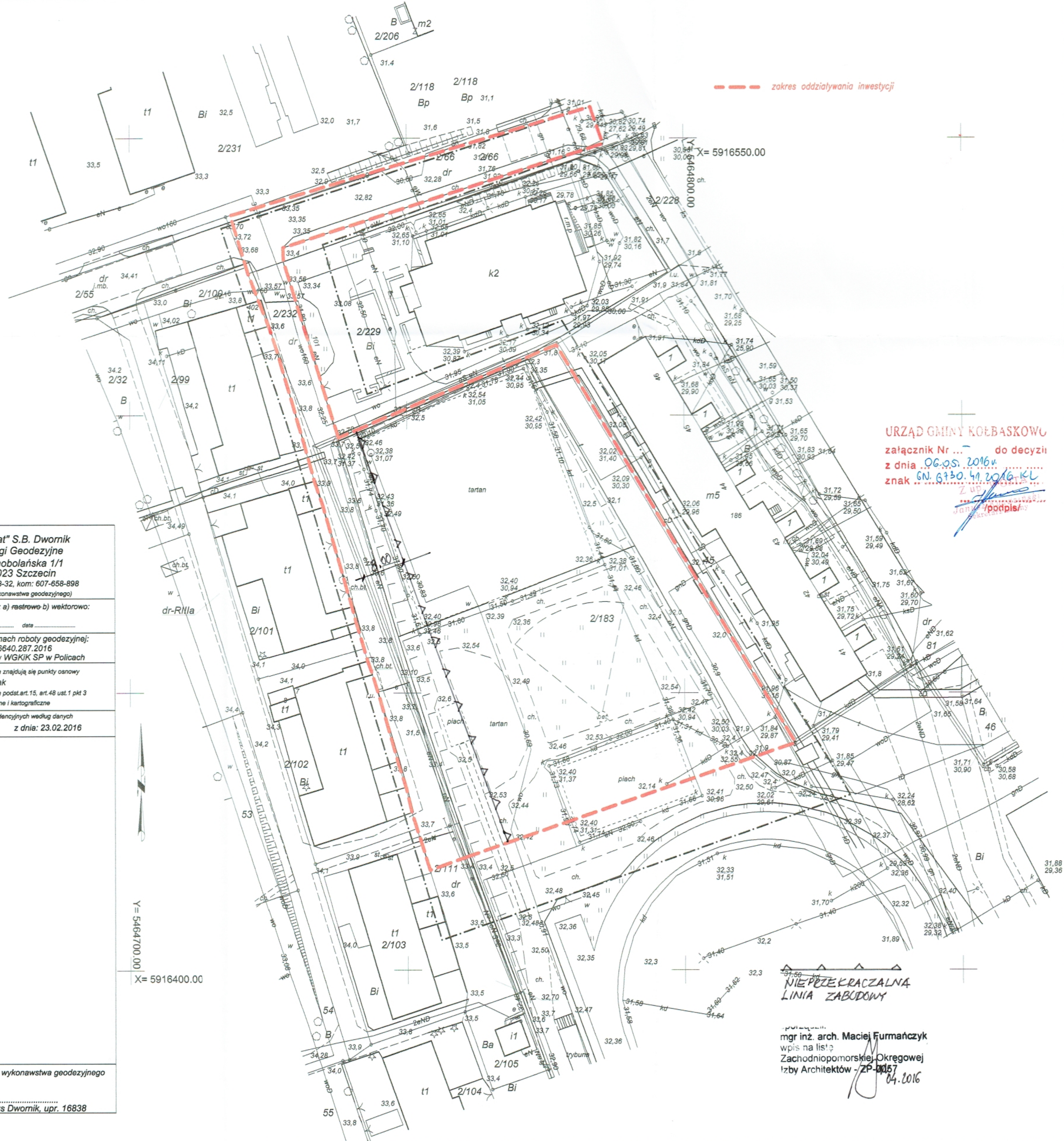
1. Anita Wojewoda – pełnomocnik Gminy Kołbaskowo
ul. Bł. Królowej Jadwigi 47/9
70-300 Szczecin
2. Gmina Kołbaskowo w/m
3. a/a (2 szt.)

Załącznik:

Kopia mapy w skali 1:500

Do wiadomości:

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego
ul. Korsarzy 34
70-540 Szczecin



--- zakres oddziaływania inwestycji

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

OBIEKT: Przecław ; dz. 2/183	"GeoSat" S.B. Dwornik Usługi Geodezyjne ul. Chobolańska 1/1 71-023 Szczecin tel: (91) 426-83-32, kom: 607-658-898 (Jednostka wykonawstwa geodezyjnego)
Obręb: Przecław 0012 Gmina: Kolbaskowo Powiat: 3211 Policki Województwo: 32 Zachodniopomorskie	Wykonano metodą: a) rastrową b) wektorową: Płyta CD nr Wielkość pliku data
SKALA: 1:500 Układ współrzędnych: PUWG 2000 Układ odniesienia wysokości: Kronsztadt	Wykonano w ramach roboty geodezyjnej: GK.6640.287.2016 Zgłoszonej w WGKIK SP w Policach
Kierownik roboty Stanisław Borys Dwornik, upr. 16838 nr upr. zaw.	W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr: Brak podlegające ochronie na podst. art. 15, art. 48 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne Granice i nr działek ewidencyjnych według danych WGKIK SP w Policach, z dnia: 23.02.2016
Mapę do celów projektowych sporządzono dla zakresu: 1. Mapy zasadniczej w układzie 2000/15: 5.199.16.1842 ; 1824 2. Danych branżowych części uzbrojenia podziemnego 3. Pomiaru zieleni wysokiej i pomników przyrody oraz pomiaru innych obiektów wskazanych przez projektanta 4. Opracowanych geodezyjnie elementów planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające, linie regulacyjne, osie ulic)	Rejestracja:
Na mapie do celów projektowych wykazano następujące uzgodnione przez ZUDP projekty sieci uzbrojenia terenu: 1. Brak	
Informacje dodatkowe 1. Mapa sporządzona została zgodnie z rozporz. MSWiA z dnia 9.11.2011r. w sprawie standardów technicznych wykonywania pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych, oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. Nr 263 poz. 1572) i Rozporządzeń: MAiC w sprawie obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej Poz 2028 z 2.11.2015, oraz Poz. 1938 z 21.10.2015 w sprawie powiatowej bazy GESUT i krajowej bazy GESUT, oraz Poz 2109 z 6.11.2015 w sprawie ewidencji gruntów i budynków. 2. Mapa nadaje się do celów projektowych w zakresie pomiaru 3. Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego. 4. Nie wyklucza się istnienia w terenie również uzbrojenia, o którym brak było informacji branżowych i nie zostały odnalezione w terenie w czasie inwentaryzacji geodezyjnej. 5. Mapa zgodna z §79 ust. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 9.11.2011r. (Dz.U. 2011 nr 263 poz. 1572) Nadaje się do projektowania budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy nieruchomości. 6. Nie wykonano czynności określonych w §80 ust. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 9.11.2011 r. (Dz.U. Nr 263, poz. 1572) 7. Wzrost sporządzono przy wykorzystaniu sekcji mapy numerycznej i zasadniczej: 341.311.0341 ; 0343 8. Zakres opracowania :	Kierownik jednostki wykonawstwa geodezyjnego Stanisław Borys Dwornik, upr. 16838
Uzbrojenie podziemne opracowano na podstawie: 1. Danych branżowych - z literą B 2. Pośredniego ustalenia przebiegu aparatury elektromagnetycznej - z literą A 3. Bezpośrednich pomiarów powykonawczych - bez litery W związku z tym w części I nie gwarantuje się kompletności, a dokładność położenia uzbrojenia na mapie może być niższa od dokładności kartometrycznej mapy. Aktualność mapy do celów projektowych na dzień: 23.02.2016	

URZĄD GMINY KOLBASKOWO
załącznik Nr ... do decyzji
z dnia 06.05.2016r.
znak G.N. 6130.41.2016.KL
Z upr. ...
Janusz ...
podpis

NIEPRZEKACZALNA
LINIA ZABUDOWY

mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk
wpis na liście
Zachodniopomorskiej Okręgowej
Izby Architektów - ZP-0057
04.2016