

29.04.14

dot. 832/14

P. Renia

Jelenia Góra, dnia 2014-04-28  
A-AU.6733.4.2014**DECYZJA Nr 3/CP/14****O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267) oraz art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 1 – 5, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), mając na względzie Rozporządzenie 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):

**po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2014-02-26**

złożonego przez p. Jolantę Piasecką Nowak, reprezentującą Miasto Jelenia Góra, Plac Ratuszowy nr 58, 58-500 Jelenia Góra,

**w sprawie:**

ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie basenu krytego na terenie Szkoły Podstawowej Nr 10, zlokalizowanej przy ul. Morcinka 31 w Jeleniej Górze, na działce nr 3 (AM-1, obręb 0041),

**USTALAM**

**lokalizację inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie basenu krytego na terenie Szkoły Podstawowej Nr 10, zlokalizowanej przy ul. Morcinka 31 w Jeleniej Górze, na działce nr 3 (AM-1, obręb 0041).**

**1. Rodzaj inwestycji:** budowa basenu krytego.

**Teren inwestycji:** działka nr 3 (AM-1, obręb 0041).

**Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa (sportowo-rekreacyjna).

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**1) Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Obiekt lokalizowany jest na terenie Szkoły Podstawowej Nr 10 w Jeleniej Górze, na działce nr 3 (AM-1, obręb 0041), położonej przy ul. Morcinka 31 w Jeleniej Górze.

Nie stosuje się 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).

Mając na względzie cechy zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioskowanej działce, w trosce o harmonijne ukształtowanie przestrzeni, o którym mowa w art. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla planowanej inwestycji ustala się:

**Nieprzekraczalną linię zabudowy:** jako linię prowadzoną wzdłuż elewacji frontowej głównego budynku szkoły (od strony ul. Morcinka) oraz elewacji budynku sali gimnastycznej (od strony działek nr 7/3 i 9), zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji.

**Geometrię dachu:** dach stromy kopertowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połączy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działce nr 3.

**Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** min. 25% powierzchni wnioskowanej działki. Inwestycję należy zaprojektować z zastosowaniem przepisów 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 ze zm.).

## **2) Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

### **a) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Terren nie podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.),

### **b) ustalenia dotyczące potrzeb ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:**

**b1) wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa m. in. w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.):**

- inwestycja lokalizowana jest w granicach administracyjnych miasta, poza terenami, dla których uwzględnia się ograniczenia wynikające z art. 73 ust. 1 ww. ustawy,
- planowana inwestycja winna być zaprojektowana i wykonana z materiałów i wyrobów w taki sposób, aby nie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów;
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- projektowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.);

**b2) wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: nie dotyczy; wnioskowany obszar nie jest obszarem objętym ochroną, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani nie jest obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 8 wyżej przywołanej ustawy;**

## **3) Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

**a) obsługa w media dla potrzeb planowanej inwestycji – na warunkach określonych przez gestorów sieci; warunki projektowania, wykonawstwa i eksploatacji obiektu powinny być zgodne z warunkami technicznymi określonymi dla poszczególnych branż;**

**b) określenie dostępu do drogi publicznej – przez zjazd od strony ul. Wyczółkowskiego; pismem MZDiM/D-3/1424/14 z dnia 2014-03-05 Miejski Zarząd Dróg i Mostów zaopiniował pozytywnie realizację przedmiotowej inwestycji; zgodnie z ww. pismem, dojazd do**

obiekty powinny odbywać się na dotychczas obowiązujących zasadach ruchu w tej części ul. Wyczółkowskiego;

#### **4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Planowana inwestycja nie może powodować uciążliwości pod kątem: pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z infrastruktury technicznej, zmniejszenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania. Ponadto – nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

#### **5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Teren nie podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981 ze zm.);

#### **6) Inne warunki i wymagania :**

Przy sporządzeniu projektu budowlanego należy zachować przepisy m. in.:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.);
2. 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 ze zm.);
3. Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012, poz. 462 ze zm.);
4. Rozporządzenia MGPIB z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25, poz.133);
5. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zm.);

Na etapie przygotowania inwestycji i jej realizacji należy uwzględnić w całości warunki, jakie zostaną określone przez jednostki uzgadniające lub opiniujące wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, w tym wynikające z technicznych warunków przyłączenia do wspólnych sieci;

Całość spraw związanych z uzyskaniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozwiązać stosownie do ustaleń ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102., poz. 651 ze zm.);

Ewentualne kolizje projektowanego zamierzenia z istniejącymi elementami uzbrojenia terenu lub elementami zagospodarowania terenu powinny być likwidowane na warunkach i w terminach wynikających z dokonanych uzgodnień;

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono na mapie w skali 1: 500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

Miasto Jelenia Góra, Plac Ratuszowy nr 58, 58-500 Jelenia Góra, działające przez pełnomocnika – p. Jolanę Piasecką Nowak, wystąpiło z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie basenu krytego na terenie Szkoły podstawowej nr 10 w Jeleniej Górze, położonej przy ul. Morcinka 31 w Jeleniej Górze, na działce nr 3 (AM-1, obręb 0041).

Rozpatrując wniosek, ustalono że wnioskowany obiekt, lokalizowany na działce nr 3 (AM-1, obręb 0041), znajduje się na terenie nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie tym, z mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), od dnia 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji braku planu miejscowego, stosownie do art. 4 ust. 2 ww. ustawy, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Z treści wniosku wynika, że planowana inwestycja stanowi realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). W ww. przepisie, w pkt 6 wskazano, że „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych” jest celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, planowana inwestycja spełnia kryteria określone dla inwestycji celu publicznego w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, zgodnie z art. 50 ust.1 ww. ustawy inwestycja powinna być lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego może nastąpić pod warunkiem spełnienia art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wtedy gdy teren inwestycji „nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”. Teren wnioskowanej inwestycji w ewidencji gruntów i budynków oznaczony jest symbolem „Bi”, określającym „inne treny zabudowane” (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r., Dz. U. Nr 38, poz. 454 ze zm.), i jako taki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w drodze następujących obwieszczeń i zawiadomień:

- obwieszczenie A-AU.6733.4.2014 z dnia 2014-02-28 o wszczęciu postępowania administracyjnego, które dnia 2014-03-03 zostało umieszczone na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta (i zdjęte dnia 2014-03-18), w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) oraz w sąsiedztwie planowanej inwestycji;
- zawiadomienie A-AU.6733.4.2014 z dnia 2014-02-28 o wszczęciu postępowania przesłane stronom postępowania.

Poprzez powyższe obwieszczenia i zawiadomienia spełniony został wymóg określony w art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego wydaje się po dokonaniu uzgodnień, któ-

rych, stosownie do art. 53 ust. 5 ww. ustawy, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego. W trakcie postępowania ustalono, że dla planowanej inwestycji konieczne jest uzyskanie uzgodnienia wynikającego z art. 53 ust. 4 pkt 9.

W myśl art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja wymagała uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi. Pismem MZDiM/D-3/1424/14 z dnia 2014-03-05 Miejski Zarząd Dróg i Mostów zaopiniował pozytywnie realizację przedmiotowej inwestycji. Ponieważ Prezydent Miasta jest zarówno organem opiniującym jak i organem wydającym decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie zachodziła konieczność dokonania uzgodnienia z MZDiM w formie postanowienia. Ostateczne stanowisko zawiera niniejsza decyzja.

Z uwagi na to, że planowana inwestycja dotyczy lokalizacji obiektu, będącego budynkiem oświaty, w niniejszej decyzji ustalono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynoszący 25% powierzchni działki nr 3. Teren biologicznie czynny zdefiniowany został w § 3 pkt 22 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 ze zm.). Zgodnie z definicją, jest to teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz woda powierzchniowa na tym terenie. Minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego określa § 39 ww. rozporządzenia, który stanowi: „na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania, co najmniej 25 % powierzchni działki należy urządzić, jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Zgodnie z artykułem 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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. Ustalono, że wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz, że nie wymaga ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Realizacja planowanej inwestycji w sposób określony w niniejszej decyzji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony środowiska kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego.

Należy wyjaśnić, że decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest pierwszym, koniecznym etapem postępowania administracyjnego w procesie inwestycyjnym w przypadku braku planu miejscowego. Postępowanie to ma na celu wyłącznie ocenę zgodności planowanego zamierzenia budowlanego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi. Oceny przestrzegania przepisów obowiązującego prawa budowlanego (w tym przestrzegania prawidłowości rozwiązań technicznych, spełnienia warunków wynikających z 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 ze zm.), dokonuje organ administracji architektoniczno - budowlanej, właściwy do udzielenia pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze powyższe, po stwierdzeniu, że wniosek inwestora spełnia warunki określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do

wydania wnioskowanej decyzji, oraz po przeprowadzeniu kompleksowego postępowania z udziałem stron orzeczono jak w rozpatrzeniu.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Jeleniej Górze, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
JELENIEJ GÓRY

Lidia Skrzypińska  
Z-ca Naczelnika Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa



#### Załączniki :

Nr 1 – mapa w skali 1:500 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji.

#### Otrzymują:

1. Wydział Inwestycji i Zamówień Publicznych, w miejscu,
2. Szkoła podstawowa nr 10 w Jeleniej Górze, ul. Morcinka 31, 58-500 Jelenia Góra,
3. aa

#### Do wiadomości:

Marszałek Województwa Dolnośląskiego – Instytut Rozwoju Terytorialnego,  
ul. Świdnicka 12/16, 50-068 Wrocław- rejestr decyzji.

#### Sporządziła:

arch. Lidia Skrzypińska, wpisana na listę czynnych członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr DS0646