

AP.6733.1.2015

## **DECYZJA Nr 3/Ip/2015**

### **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.1; art.50 ust.1 i 4; art.51 ust.1 pkt.2; art.52, ust.1, art.53 ust.4; art.54; art.61 ust.1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego i po rozpatrzeniu wniosku Miasta Leszna, z dnia 23.02.2015 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej budowy nowej siedziby Szkoły Podstawowej nr 4 w Lesznie - etap 1: blok centralny i blok dydaktyczny 12-oddziałowy, wraz z elementami infrastruktury technicznej, przy ul. Henrykowskiej – teren inwestycji: część działki nr ewidenc. 2, arkusz mapy 66.

### **U S T A L A M**

#### **lokalizację inwestycji celu publicznego**

#### **1. Rodzaj inwestycji:**

- budowa nowej siedziby Szkoły Podstawowej nr 4 w Lesznie - etap 1: blok centralny i blok dydaktyczny 12-oddziałowy, wraz z elementami infrastruktury technicznej, przy ul. Henrykowskiej - teren inwestycji: część działki nr ewid. 2, arkusz mapy 66.

**Inwestor:** Miasto Leszno  
ul. Kazimierza Karasia 15  
64-100 Leszno

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych m.in.:**

##### **a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- rodzaj zabudowy - zabudowa usługowa;
- funkcja zabudowy (rodzaj usług) - usługi oświaty;
- rodzaj inwestycji - budowa nowej siedziby Szkoły Podstawowej nr 4 – etap 1: blok centralny i blok dydaktyczny 12-oddziałowy, wraz z elementami infrastruktury technicznej min., drogi wewnętrzne, place, boiska, parkingi itp.;
- gabaryty budynku - ok. 60 x 33 m;
- szerokość elewacji frontowej - do 60 m;
- wysokość budynku - do 3 kondygnacji nadziemnych; maksymalnie do 15,0 m;
- geometria dachu - dach płaski;
- nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- powierzchnia zabudowy - do 10% powierzchni działki (łącznie z istniejącą zabudową).

**b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

**– Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Teren przedmiotowej inwestycji położony jest poza granicami historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków – nie wymaga się uzgodnienia.

**– Ochrona zdrowia ludzi:**

Opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie znak ON.NO-72/4/2/3-75/15, z dnia 1.04.2015 r. – opiniuje lokalizację niniejszej inwestycji z następującą uwagą:

Projektowana ww. inwestycja winna spełniać wymagania, dotyczące odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, co wynika z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy, z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zmianami) oraz przepisów branżowych, w tym winna spełniać wymagania dotyczące usytuowania projektowanego obiektu od linii elektroenergetycznych.

**– Ochrona środowiska:**

- wnioskowana inwestycja, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. nr 213, poz.1397, ze zmianami), nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia zabudowy, o której mowa w § 3, ust. 1, pkt 55 ww. rozporządzenia, jest mniejsza od 2 ha.
- Ewentualne usunięcie drzew z terenu inwestycji może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Prezydenta Miasta Leszna (Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UML).

**c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Planowaną inwestycję zrealizować zgodnie z:

- a/ warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie, z dnia 12.01.2015 r., znak ZR-R/879/2014 r.;
- b/ warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o. - pismo ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań, - Rejon Dystrybucji Leszno - znak: OD5/ZR8-1/370/2014, z dnia 25.04.2014 r.;
- d/ zapewnienie dostaw ciepła - pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Lesznie, znak DI/599/4121/14/2015, z dnia 4.02.2015 r. (zapewnienie energii cieplnej na cele ogrzewania, wentylacji i ciepłej wody użytkowej);
- e/ unieszkodliwianie odpadów - wywóz przez Miejski Zakład Oczyszczania;
- f/ obsługa komunikacyjna:
  - istniejący zjazd z drogi publicznej – ul. Henrykowskiej;
  - ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych: minimum 50 MP,
  - uzgodniono postanowieniem Miejskiego Zarządu Dróg i Inwestycji, z dnia 17.03.2015 r. – bez uwag.

**d) wymagań dotyczących ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych:**

część działki nr 2 (arkusz m. 66), na której planuje się realizację inwestycji, stanowi wg wypisu z rejestru gruntów grunt orny (RVI);

**Uzgodnienie - postanowienie** Geodety Miejskiego (Wydział Geodezji Kartografii i Katastru), znak GD.6126.14.2015, z dnia 23.03.2015 r. – pozytywnie uzgadnia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przedłożone ustalenia; Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na części działki nr 2, arkusz m. 66, składającej się z gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne, oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy VI, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego; zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenie gruntów i produkcji rolniczej.

**Uzgodnienie** Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych – Rejonowy Oddział w Lesznie z dnia 18.03.2015 r. znak RO EUM-433/Uz/D/25/15; WZMiUW informuje, że na terenie objętym projektem nie występują cieki naturalne istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa ani urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych.

**e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- Projekt budowlany wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690, ze zmianami),
- Budowa obiektu może być zrealizowana na zasadach przewidzianych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1409, ze zmianami),
- Rozwiązania przyjęte w projektowanej inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, Polską Normą oraz wytycznymi branżowymi.

**3. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

Na terenie przedmiotowej działki istnieją:

- kolektor kanalizacji ogólnospławnej Ø1800 mm;
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV i nn 0,4 kV.

W związku z powyższym inwestycję należy lokalizować z zachowaniem przepisów odrębnych.

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie (skala 1:1000), stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**5. Informacje dodatkowe:**

- Projekt budowlany inwestycji w zakresie: zagospodarowania terenu (etap docelowy), architektura, technologia i instalacje sanitarne, należy przedłożyć do uzgodnienia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Lesznie, co wynika z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263, ze zmianami) lub uprawnionemu rzeczoznawcy ds. sanitarno-higienicznych, co wynika z § 17 ust 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia, z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarno-higienicznych (Dz. U. Nr 210, poz. 1792).

- O zakończeniu przedmiotowej inwestycji, zrealizowanej zgodnie z projektem budowlanym Inwestor winien powiadomić Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie celem dokonania odbioru.
- Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest spełnienie wymagań określonych w ww. ustawie prawo budowlane i wydanych do niej przepisach szczególnych.

### Uzasadnienie

Wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej budowy nowej siedziby Szkoły Podstawowej nr 4 w Lesznie - etap 1: blok centralny i blok dydaktyczny 12-oddziałowy, wraz z elementami infrastruktury technicznej, przy ul. Henrykowskiej – teren inwestycji: część działki nr ewidenc. 2, arkusz mapy 66, wystąpiło Miasto Leszno.

Stosownie do art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 518) przedmiotowa inwestycja należy do inwestycji celu publicznego.

Obecnie dla przedmiotowego terenu brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.4 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie zagospodarowania terenu odbywa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

O wszczęciu postępowania organ powiadomił strony na piśmie oraz w drodze obwieszczenia w gazecie „ABC”, na tablicy ogłoszeń i w Internecie.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, uzyskała pozytywne uzgodnienia zgodnie z art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego organ nie może odmówić ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony zgodnie z art.50 ust.4 przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów pod nr WP-0726.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja może ulec wygaśnięciu w przypadkach określonych w art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie** za moim pośrednictwem w terminie **14 dni** od dnia jej doręczenia (odwołanie powinno zawierać treść określoną w art.53 ust.6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .

### Załączniki:

1. Nr 1 - część graficzna
2. Załącznik Nr 2 - analiza dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego

Z up. Prezydenta Miasta,  
Z-ca Naczelnika  
Wydziału Architektury, Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa  
*Maciej Kubiak*

### Otrzymują:

1. Miasto Leszno, ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno  
Korespondencja: Miejski Zarząd Dróg i Inwestycji, ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno /w miejscu/ - 2x
2. UML - Wydział Gospodarki Nieruchomościami, ul. Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno /w miejscu/
3. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Lipowa 76, 64-100 Leszno
4. a/a

HN

Znak AP.6733.1.2015

Załącznik Nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr. 3/Ip/2015.....z dnia 20.04.2015

## ANALIZA

dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego  
( stan na marzec 2015 r. )

**Inwestor :** Miasto Leszno  
ul. Karasia 15  
64-100 Leszno

### **1. Rodzaj i lokalizacja inwestycji:**

**Budowa nowej siedziby Szkoły Podstawowej nr 4 w Lesznie - etap 1: blok centralny i blok dydaktyczny 12-oddziałowy, wraz z elementami infrastruktury technicznej, przy ul. Henrykowskiej – teren inwestycji: część działki nr ewidenc. 2, arkusz m. 66.**

### **2. Podstawa prawna analizy:**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199),
- Rozporządzenie 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589).

### **3. Obszar wyznaczony do analizy:**

Obszarem analizowanym objęto teren wyznaczony granicą w odległości 100+250 m wokół terenu, na którym planuje się realizację inwestycji. W obrębie tego obszaru znalazła się zabudowa zlokalizowana przy ulicach: Henrykowskiej, Ustronie i Źródlanej.

### **4. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- 1) Działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

**Charakterystyka zabudowy mieszkaniowej działek sąsiednich w zakresie cech parametrów i wskaźników, w tym gabarytów, formy architektonicznej i linii zabudowy (art. 61 ust.1 pkt 1)**

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zabudowa usługowa	wyniki analizy
rodzaj i funkcja zabudowy	mieszkaniowa jednorodzinna - ok. 55% terenu objętego analizą,	budynek sali gimnastycznej	zabudowa jednorodzinna; i zabudowa usługowa; dopuszczalna zabudowa usługowa
wysokość	budynki do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) – całkowita wysokość do ok. 9 m	1 kondygnacja wysokość ok. 12 m	dla planowanej szkoły dopuszcza się budynek do 3 kondygnacji i wysokości do 15 m
geometria dachów	– strome	- płaski	możliwy dach stromy lub płaski
linia zabudowy	5 + 7 m od granicy – frontu działki,	- linia zabudowy istniejącego budynku sali gimnastycznej od strony drogi publicznej - ul. Henrykowskiej oddalona za strefę ochrony istniejącego kolektora sanitarnego	- linia zabudowy dla szkoły od strony drogi publicznej - ul. Henrykowskiej oddalona za strefę ochrony istniejącego kolektora sanitarnego
szerokość elewacji frontowej	9+17 m	ok. 40 m	do 60 m
powierzchnia zabudowy działki	do 30%	-	do 30% (docelowe zainwestowanie działki)

## 2) Dostęp do drogi publicznej (art.61 ust.1 pkt.2)

Teren inwestycji posiada dostępność komunikacyjną – istniejący zjazd z drogi publicznej ul. Henrykowskiej.

## 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (art. 61 ust.1 pkt 3 i art. 61 ust. 5)

Planowana inwestycja posiada zapewnienia w zakresie:

- **Warunki techniczne na przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej** – pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sanitarnych Sp. z o.o. Leszno – znak ZR-R/879/2014, z dnia 12.01.2015 r.;
- **Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej** – pismo ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział dystrybucji Poznań – Rejon Dystrybucji Leszno, znak OD5/ZR8-1/370/2014, z dnia 25.04.2014 r.;
- **Zapewnienie dostaw ciepła** – pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., znak D/599/4121/14/2015, z dnia 4.02.2015 r.; zapewnia się dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania, wentylacji i ciepłej wody użytkowej.

## 4) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust.1 pkt. 4)

Nie dotyczy – teren w granicach miasta Leszna.

**5) Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust.1 pkt. 5)**

W realizacji zamierzenia budowlanego należy uwzględnić warunki zawarte w ust. 5, pkt 1.

**6) Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust.1 pkt 1-2, (art. 61 ust. 2-4)**

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust.1, pkt 1-2; ustalenia wg punktów 1)-2) niniejszego załącznika.

**5. Uwarunkowania wynikające z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**1) Warunki wynikające z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt 1):**

- a. warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: - wnioskowana inwestycja, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. nr 213, poz.1397, ze zmianami), nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia zabudowy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 ww. rozporządzenia, jest mniejsza od 2 ha;
- b. warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: nie dotyczy;
- c. warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: - nie dotyczy;
- d. warunki wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych: - teren działki stanowi grunt rolny (RVI), zgodnie z art. 11, ust 4 ustawy 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w przypadku gruntów pochodzenia organicznego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winno nastąpić wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej;
- e. warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury:
  - teren inwestycji położony jest poza granicami staromiejskiego zespołu urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków;
- f. warunki wynikające z przepisów o państwowej inspekcji sanitarnej – wymaga uzgodnienia z PPIS;
- g. warunki wynikające z innych przepisów (w tym z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5): - nie dotyczy.

**2) Stan prawny terenu (art. 53, ust. 3, pkt 2):** wnioskowana nieruchomość działka nr 2 arkusz mapy 66 stanowi własność Miasta Leszna.

**3) Stan faktyczny terenu inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt. 2):** działka nr 2, arkusz mapy 66 jest oznaczona w ewidencji gruntów jako grunty orne - RVI (3.6382 ha) oraz inne tereny zabudowane – Bi (1.0568 ha).

6. Ustalenie zakresu uzgodnień art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) W odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9): - **inwestycja wymaga uzgodnienia z Miejskim Zarządem Dróg.**
- 2) W odniesieniu do przepisów o państwowej inspekcji sanitarnych (przepisy odrębne - art. 60 ust. 1) - **inwestycja wymaga uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.**
- 3) W odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne (art. 53, ust. 4, pkt 6)
  - a) **inwestycja wymaga uzgodnienia z Wydziałem Geodezji Kartografii i Katastru.**
  - b) **Inwestycja wymaga opinii Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu – Rejonowy Oddział w Lesznie.**

**Załączniki:**

Analiza graficzna - załącznik nr 2

Z up. Prezydenta Miasta  
Z-ca Naczelnika  
Wydziału Architektury i Urbanistyki  
Pracownia Projektowa  
Maciej Dulnicki