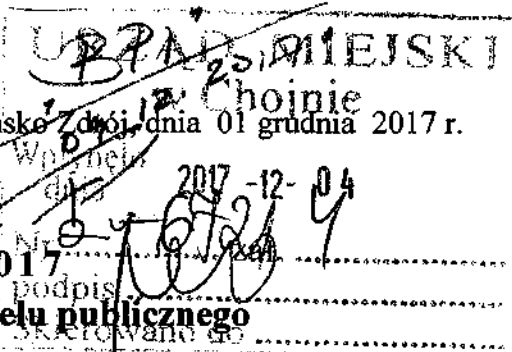


Znak: BGNiOŚ.6733.5.7.2017.AB

*p. A. Andralta*  
*04.12.2017*

Trzciniński Urząd Miejski  
Trzciniński Zdrój, dnia 01 grudnia 2017 r.



**DECYZJA nr 5/2017**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie z dnia 10.10.2017 r., znak: SKO/HM/420/3838/2017, w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.10.2017 r., który złożyła:

**Gmina Chojna**  
**ul. Jagiellońska 4**  
**74-500 Chojna**

**u s t a l a m**

**lokalizację inwestycji celu publicznego**

na działkach oznaczonych numerami ewid.: 33 i część 38/92,  
położonych w obrębie geodezyjnym Chojna 8, gmina Chojna -

**dla inwestycji polegającej na:**

rozbudowie przedszkola miejskiego

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usług publicznych.
2. W oparciu o analizę zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:
  - 2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
      - 16 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 38/81,  
(przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku /objektu budowlanego/, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
    - b) powierzchnia nowej zabudowy do 180m<sup>2</sup>,
    - c) szerokość elewacji frontowej części rozbudowywanej: do 14 m,

- d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 4,5 m,
  - e) geometria dachu:
    - kąt nachylenia: od 18° do 45°,
    - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 8,5 m,
    - układ połączeń dachowych: dach stromy,
    - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: prostopadle,
- 2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inwestycja zlokalizowana jest na terenie otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.),
  - c) inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71),
  - d) planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów i substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031),
  - e) planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121 z późn. zm.),
  - f) planowana inwestycja nie pogarsza standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. nr 165, poz. 1359),
  - g) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic nieruchomości objętej decyzją,
  - h) jeżeli w trakcie prowadzonych prac odkryty zostanie przedmiot posiadający cechy zabytku (w tym także obiekt archeologiczny) należy wstrzymać roboty. Przedmiot i miejsce odnalezienia należy niezwłocznie zabezpieczyć i zgłosić do Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków,
  - i) ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia – w trybie art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.);
- 2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) sposób zaopatrzenia w wodę: na dotychczasowych warunkach,
  - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na dotychczasowych warunkach,
  - c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: na dotychczasowych warunkach,

- d) sposób odprowadzania ścieków: na dotychczasowych warunkach,
  - e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na dotychczasowych warunkach,
  - f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dostęp do drogi publicznej: na dotychczasowych warunkach,
  - h) wymagana ilość miejsc postojowych: na dotychczasowych warunkach;
- 2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121 z późn. zm.),
  - b) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.),
  - c) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich;
- 2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- a) teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Inne warunki:
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 03.10.2017 r. do Urzędu Miejskiego w Chojnie wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. inwestycji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie postanowieniem z dnia 10.10.2017 r., znak: SKO/HM/420/3838/2017 wyznaczyło Burmistrza Miasta i Gminy Trzcianko-Zdrój jako organ właściwy do załatwienia przedmiotowej sprawy. W myśl ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie objętym wnioskiem.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu z organami określonymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), tj. z:

- Starostwem Powiatowym w Gryfinie,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Zgodnie z art. 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został przygotowany przez uprawnionego urbanistę.

## P O U C Z E N I E

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Gryfińskiego.

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Trzcina-Zdroju w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) 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.

*Projekt decyzji sporządził inż. Jakub Szarzyński.*

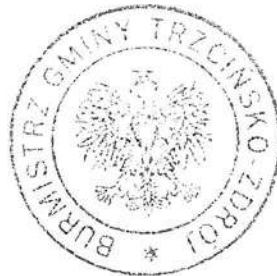
*Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).*

**Załączniki:**

- nr 1 - załącznik graficzny do decyzji,
- nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Otrzymują:**

- Wnioskodawca,
- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
- A/a.



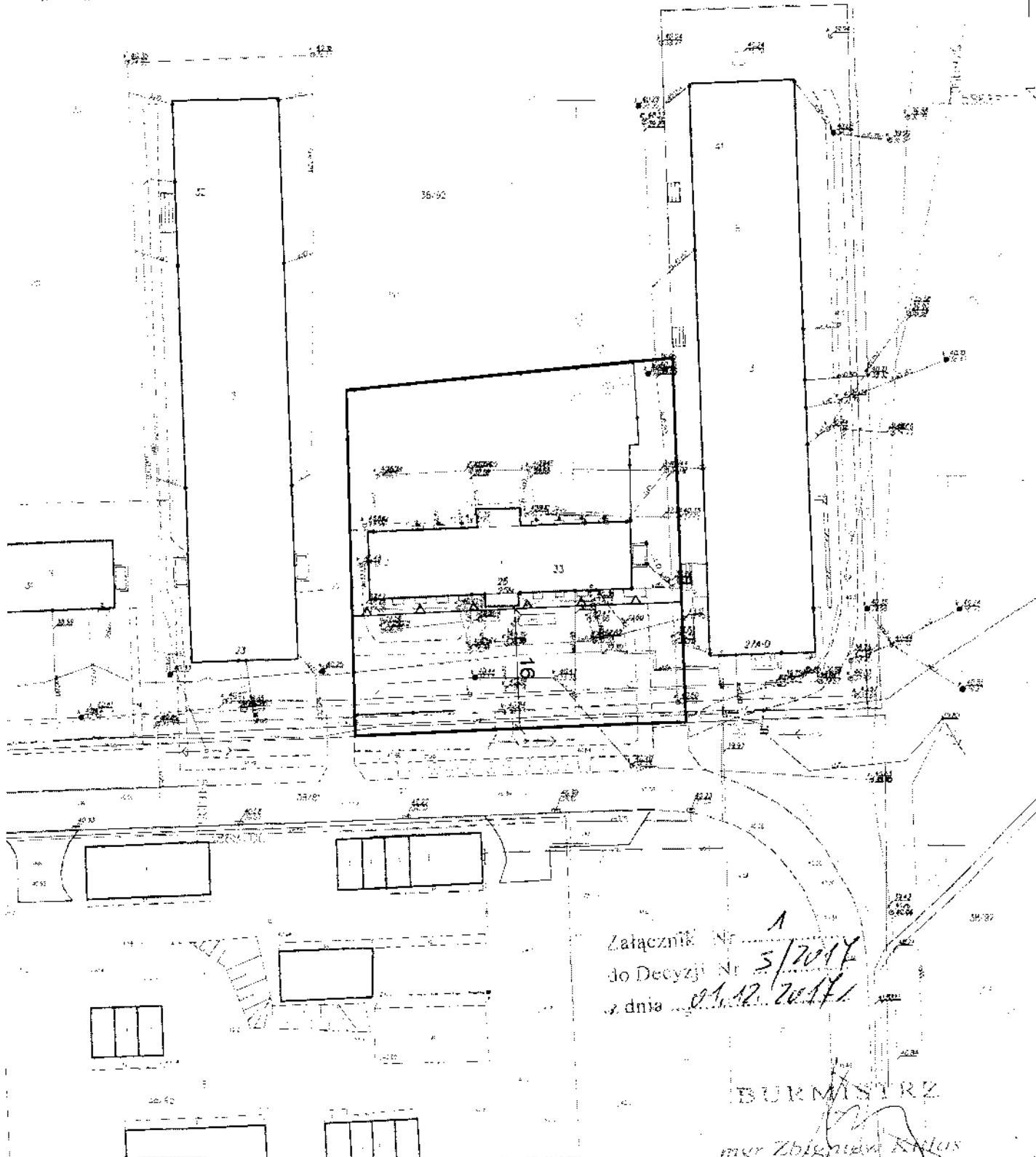
BURMISTRZ  
*[Signature]*  
mgr Zbigniew Kitlas

BURMISTRZ GMINY  
TRZCIŃSKO-ZDRÓJ  
woj. zachodniopomorskie

Załącznik graficzny  
do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu  
publicznego nr .....  
z dnia ..... 2017 r

**UWAGA!**  
Linia rozgraniczająca teren inwestycji  
pokrywa się z granicą opracowania.  
Skala 1:500

- Oznaczenia**
- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
  - ▲ Nieprzeznaczona linia zabudowy
  - 100 Wymiary [m]



Załącznik Nr 1  
do Decyzji Nr 5/2017  
z dnia 01.12.2017

BURMISTRZ  
mgr Zbigniew Kulus

**Załącznik nr 2**

do decyzji Burmistrza Trzcińska-Zdroju  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
nr sprawy: BGNiOŚ.6733.5.7.2017.AB

Załącznik Nr .....<sup>2</sup>.....  
do Decyzji Nr .....<sup>5/2017</sup>.....  
z dnia .....<sup>01.12.2017</sup>.....

**ANALIZA**

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

wykonana w związku z ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 33 i część 38/92, położonej w obrębie geodezyjnym Chojna 8, gmina Chojna, dla inwestycji polegającej na rozbudowie przedszkola miejskiego

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w postępowaniu o ustalenie lokalizacji wymienionej wyżej inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności:
  - a) warunków i wymagań ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
      - 16 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 38/81,  
(przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku /objektu budowlanego/, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
    - powierzchnia nowej zabudowy do 180m<sup>2</sup>,
    - szerokość elewacji frontowej części rozbudowywanej: do 14 m,
    - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, atyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 4,5 m,
    - geometria dachu:
      - kąt nachylenia: od 18° do 45°,
      - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 8,5 m,
      - układ połaci dachowych: dach stromy,
      - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: prostopadle,
  - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;  
przedmiotowa inwestycja:
    - zlokalizowana jest na terenie otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.
    - nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71),

- nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
    - ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu, powinny być szczegółowo rozwiązane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
  - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
    - przy braku na terenie projektowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. Prawo budowlane i przepisów techniczno-budowlanych;
  - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
    - inwestycja nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego;
2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
- a) przedmiotowa inwestycja ma być realizowana na terenie, dla którego:
    - nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - b) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w przedmiotowej sprawie została opracowana zgodnie z: Rozporządzeniem 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 2003r. Nr 164 poz. 1588) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).

*Analizę sporządził inż. Jakub Szarzyński.*

*Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).*

BURMISTRZ  
*mgr Zbigniew Kitlas*