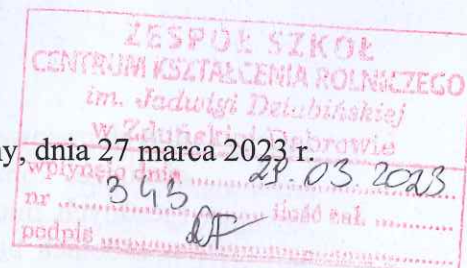


Zduny, dnia 27 marca 2023 r.



Znak: RR.GP.6733.11.2022

DECYZJA Nr 11/2022
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust.1, art. 51 ust.1 i art.54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Stanisława Kosmowskiego - Dyrektora Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Zdunskiej Dąbrowie o ustalenie na rzecz w/wym. Zespołu Szkół lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „Budowa polegająca na rozbudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku szkolnego na budynek szkoleniowo - internacki” – na terenie położonym w obrębie ewidencyjnym Nowe Zduny, obejmującym działkę ewidencyjną o numerze 39/11,

**ustalam dla Inwestora - Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego
im. Jadwigi Dziubińskiej w Zdunskiej Dąbrowie
lokalizację inwestycji celu publicznego:**

- 1) **rodzaj i miejsce inwestycji:** budowa polegająca na rozbudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku szkolnego na budynek szkoleniowo – internacki - na terenie położonym w obrębie ewidencyjnym Nowe Zduny, obejmującym działkę ewidencyjną o numerze 39/11.
Stosownie do 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) planowane zamierzenie budowlane kwalifikuje się do wyróżnionego tam rodzaju zabudowy - „zabudowa usługowa”;
- 2) **warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - przy realizacji w/wym. zamierzenia budowlanego obowiązują warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
 - b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - zamierzenie inwestycyjne nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
 - przeważająca część terenu działki nr 39/11 znajduje się w granicach zabytkowego parku wiejskiego – obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków; park nie jest wpisany do rejestru zabytków. Dla ochrony wartości zabytku ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:
 - obowiązuje zachowanie dotychczasowego układu przestrzennego parku, tj. utrzymanie zwartości istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz utrzymanie

dotychczasowego rozplanowania elementów zagospodarowania służących obsłudze komunikacyjnej istniejącej na terenie zabudowy (ciągów pieszych i jezdnych, miejsc do parkowania),

- w robotach budowlanych przy budynku obowiązują: utrzymanie dotychczasowej szerokości ściany budynku od strony zachodniej, ograniczenie powierzchni zabudowy rozbudowywanej części budynku do 250 m² (maksymalnie) oraz ograniczenie wysokości budynku do 10 m,
- usytuowanie i wykonywanie przyłączy infrastruktury technicznej do budynku oraz instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii winny być realizowane w sposób, który nie pogorszy warunków wegetacji roślinności parkowej;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę - w oparciu o projektowane przyłącze do istniejącej w zabudowie ośrodka szkolnego sieci wodociągowej, w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- zaopatrzenie w energię elektryczną - w oparciu o projektowane przyłącze do istniejącej w zabudowie ośrodka szkolnego sieci elektroenergetycznej (w uzgodnieniu z zarządcą sieci) oraz w oparciu o instalację pozyskującą energię z odnawialnych źródeł energii;
- odprowadzenie ścieków - do istniejącej w zabudowie ośrodka szkolnego sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o instalację pozyskującą energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- odprowadzenie wód opadowych - na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- obsługa komunikacyjna - z dostępem do drogi publicznej poprzez ogólnie dostępne drogi wewnętrzne, wyodrębnione jako działki: nr 39/12 (droga przylega do terenu inwestycji i jest własnością Powiatu Łowickiego), nr 15/1 (droga, będąca własnością Gminy Zduny, ma połączenie z drogami publicznymi: krajową nr 92 i gminną nr 105410E);
- obsługa parkingowa - liczba urządzanych na terenie miejsc postojowych z przeznaczeniem na samochody osobowe nie większa niż 20 miejsc;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- przy realizacji inwestycji należy uwzględnić warunki i wymagania określone w art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

e) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- istniejące uwarunkowania nie wywołują potrzeby ustalenia warunków i wymagań w tym zakresie;

4) linie rozgraniczające terenu inwestycji - określone zostały na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji, linią ciągłą (według oznaczenia) i literami ABCDEFGHIJ- A.

Informacje uzupełniające:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Uzasadnienie

Pan Stanisław Kosmowski - Dyrektor Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Zduńskiej Dąbrowie wystąpił do Wójta Gminy Zduny z wnioskiem z dnia 15 grudnia 2022r., uzupełnionym w dniu 3 lutego 2023 r. o ustalenie na rzecz w/wym. Zespołu Szkół lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „Budowa polegająca na rozbudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku szkolnego na budynek

szkoleniowo - internacki". Określony we wniosku teren inwestycji obejmuje działkę ewidencyjną o numerze 39/11 - w obrębie ewidencyjnym Nowe Zduny. Planowana inwestycja odnosi się do budynku szkoły dawnego Liceum Ogólnokształcącego w Zdunach, usytuowanego w granicach parku wiejskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków (nie wpisanego do rejestru zabytków). We wniosku określa się, że planowana rozbudowa będzie realizowana przy wschodniej ścianie istniejącego budynku a powierzchnia tej rozbudowy nie przekroczy 244 m². W ramach nadbudowy budynku zakłada się możliwość zwiększenia wysokości budynku z 8,7 m (istniejąca) do 10,0 m (maksymalnie). Budynek pozostaje w części - budynkiem jednokondygnacyjnym, w części – budynkiem dwukondygnacyjnym. Budynek będzie przekryty dachem wielospadowym, podobnie jak dotychczas. Do wniosku załączona została koncepcja zagospodarowania terenu działki, z której wynika utrzymanie dotychczasowego rozplanowania obiektów z zakresu obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy (chodników, drogi pożarowej, parkingów). Części terenu inwestycji pokryte zwartą roślinnością o charakterze parku pozostaną nie naruszone.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego stwierdzono, co następuje:

- dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w stosunku do tego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego;
- działka nr 39/11 jest własnością Skarbu Państwa, w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Zduńskiej Dąbrowie;
- zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr 39/11 stanowi użytek gruntowy - „inne tereny zabudowane – symbol Bi”;
- stosownie do przepisów 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 określona w wyżej opisanym wniosku zabudowa kwalifikuje się do wyróżnionego tam rodzaju zabudowy - „zabudowa usługowa”;
- zgodnie z art.6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) za cel publiczny uznaje się budowę i utrzymywanie szkół publicznych. Wyżej opisana inwestycja będzie służyła statutowej działalności Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Zduńskiej Dąbrowie – publicznej szkoły rolniczej, której organem prowadzącym jest Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Inwestycję należy traktować zatem jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, zgodnie z art.50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uznaje się, że planowana inwestycja, z uwagi na swój charakter, jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu powiatowym. Zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organem właściwym do wydania decyzji o lokalizacji wyżej opisanej inwestycji celu publicznego jest Wójt Gminy Zduny;
- zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja przedsięwzięcia nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- przeważająca część działki nr 39/11 znajduje się w granicach zabytkowego parku wiejskiego – obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków (park nie jest wpisany do rejestru zabytków). Zgodnie z art. 18 ust.1 i art. 19 ust.1a ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2022 r. poz.840) ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się, między innymi, przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji

inwestycji celu publicznego. Przebieg granicy zabytkowego parku w obrębie działki nr 39/11 zilustrowano na załączniku graficznym do niniejszej decyzji. Ocenia się że zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku szkolnego na budynek szkoleniowo - internacki oraz jego rozbudowa i nadbudowa realizowana przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji nie naruszy walorów zabytkowych parku;

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Nie występują również obiekty objęte taką ochroną. Teren inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i obszarami osuwania się mas ziemnych.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony w trybie art.53 ust. 4 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnione zostały wymagania art. 53 ust.1 w/wym. ustawy dot. zawiadomień o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Spełniony został również warunek, o którym mowa w art. 50 ust. 4 ustawy.

WÓJT
[Podpis]
Krzysztof Skowroński

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach za pośrednictwem Wójta Gminy Zduny w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie powoduje wstrzymanie wykonania niniejszej decyzji.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w ustawowo określonym terminie.

Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Otrzymują:

1. Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego
im. Jadwigi Dziubińskiej w Zduńskiej Dąbrowie
99-440 Zduny
2. Starosta Powiatu Łowickiego
3. a/a

Zawiadomienia pozostałych stron postępowania w sprawie
o wydanie niniejszej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego
- zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Łódzkiego

Nazwa organu państwa geodezyjny i
Identyfikator materiału
Nazwa materiału
Data wydania materiału
Imię, nazwisko osoby reprezentującej

Wójt

Krzysztof Skowroński



43