

Pęczniew, dnia: 18.03.2024 r.

Znak: IGSRI.6733.1.2024.GGP

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

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 50 w związku z art. 64 ust.1, art. 60 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 15 stycznia 2024r:

**Gminy Pęczniew z/s ul. Główna 10/12, 99-235 Pęczniew**, reprezentowana przez Sekretarz Gminy P. Annę Chmielą, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy celu publicznego, dla zadania: **rozbudowa i przebudowa Szkoły Podstawowej w Pęczniewie**, na części działek (oznaczenie A-B-C-D), w miejscowości Pęczniew nr ewid. 683 i 686, w gminie Pęczniew;

#### **ustalam warunki zabudowy**

dla w/w inwestycji:

#### **1. W zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Rodzaj zabudowy: - zabudowa usługowa:

Funkcja zabudowy – usługi oświaty.

- rozbudowa i przebudowa budynku Szkoły Podstawowej,

#### **2. W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na załączniku graficznym.

- linie rozgraniczające - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- powierzchnia planowanej zabudowy – nie ustala się,
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25 % terenu inwestycji,
- budynek szkoły podstawowej – parametry rozbudowy:
  - szerokość elewacji frontowej – max 40,0 m,
  - wysokość okapu - nie może przekroczyć 6,5 m,
  - wysokość kalenicy - nie może przekroczyć 7,5 m,
  - dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci – max 25°,
  - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,

Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682, ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225).

#### **3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:**

- a) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić elementy ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,

b) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji,

- Obiekt nie jest wymieniony w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. (Dz. U. z 2019r. poz. 1839, ze zm.) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Teren planowanej inwestycji nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.

- prace ziemne należy prowadzić zgodnie z art. 32 ust. 1, Ustawy z dnia 23 lipca 2003r; o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 840, ze zm.), tj. w przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić odpowiednim organom, wszelkie znaleziska archeologiczne stanowią własność Skarbu Państwa,

#### **5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1 - Zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące,

2 - Zaopatrzenie w wodę – istniejące,

3 - Zaopatrzenie w energię ciepłą – na zasadach indywidualnych, z ekologicznego źródła energii,

4 - Odprowadzenie ścieków – istniejące, do sieci,

5 - Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe po terenie własnym inwestora,

6 - Obsługa komunikacyjna – na zasadach dotychczasowych - istniejący dostęp do drogi powiatowej (dz. 1587) oraz gminnej (dz. 674 i 617),

7 - W ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Sieradzu, na terenie objętym wnioskiem, nie stwierdzono występowania urządzeń melioracji wodnych.

#### **6. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja ww. inwestycji nie może:

a) pozbawiać dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich,

b) utrudniać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz z środków łączności,

c) ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

d) powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,

e) powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

f) zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich

Projektowana inwestycja musi spełniać wymagania art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

#### **7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**

Działka nie leży na terenach narażonych na powódź, osuwanie się gruntów i szkody górnicze.



## Uzasadnienie

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek wnioskodawcy. W ramach inwestycji zaproponował on rozbudowę i przebudowę budynku Szkoły Podstawowej w Pęczniewie.

Przedmiotowa i sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Ponadto teren posiada dostęp do drogi publicznej i może być uzbrojony w przyłącza energetyczne i wodociągowe i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja niniejsza spełnia warunki określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy teren nie jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego wobec powyższego podstawą do określenia ustaleń niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego który utracił ważność w 2003r. tereny na których znajduje się przedmiotowa działka były objęte zapisem: "US – usługi edukacji".

Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4, w zakresie:

- w zakresie ochrony gruntów rolnych - ze Starostą Poddębickim, uzgodnienie uważa się za dokonane, na podstawie art. 53 ust. 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 24.01.2024r. i nie wniósł uwag,
- w zakresie pasa drogowego i obsługi komunikacyjnej - z Zarządem Powiatu w Poddębicach, postanowieniem z dnia 07.02.2024r. nr WD.0724.15.2024,
- Zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 6, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie melioracji wodnych, uzgodnienie uważa się za dokonane z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Sieradzu, gdyż otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 24.01.2024r.

## Pouczenie

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio, koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy następuje w przypadku gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji z powodu uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna

decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Pęczniew w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna; brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do WSA. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

**Decyzja niniejsza nie uprawnia wnioskodawcy do rozpoczęcia robót budowlanych.**

  
**Wójt**  
**mgr Marcin Janiak**

Załączniki (otrzymuje tylko inwestor):

- mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:1000 z częścią graficzną,
- wyniki analizy warunków zabudowy

Otrzymują:

1. Gmina Pęczniew  
z/s ul. Główna 10, 99-235 Pęczniew.
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa łódzkiego  
al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 2111) decyzja niniejsza nie podlega opłacie skarbowej.

Pęczniew; 17.01.2024

## Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

IGŚRI.6733.1.2024.GGP

**Analiza** funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki o nr ewid. 683 i 686, położonych w miejscowości Pęczniew, objętej wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestycja na części działek – oznaczonej A-B-C-D, na załączniku graficznym do decyzji.

### Przedmiot Inwestycji: Rozbudowa i przebudowa budynku Szkoły Podstawowej.

Analizę wykonano dla obszaru określonego w § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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).

#### **Położenie terenu:**

Miejscowość Pęczniew; Działki nr ewid. 683 i 686 położone są przy drodze powiatowej (ul. Główna) oraz gminnej (ul. Sportowa) w sąsiedztwie skrzyżowania. Posiada istniejącą zabudowę Szkoły Podstawowej.

#### **Rodzaj zabudowy:**

Na terenie objętym wnioskiem, zlokalizowana jest zabudowa usługowa edukacji, w otoczeniu zabudowy mieszkalnej oraz terenów rekreacji i rolnych.

#### **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Obiekty budowlane w obszarze analizowanym - tworzą zabudowania zespołu budynków edukacji.

**Uzbrojenie terenu** – Istniejące w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej. Obsługa inwestycji w zakresie ogrzewania oraz odpadów komunalnych, odbywa się na zasadach indywidualnych, ogólnie dopuszczonych do stosowania:

#### **Zgodność z przepisami odrębnymi:**

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409, ze zm.);

1/. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki klas I – III.

\* W skład terenu przedmiotowych działek – nie wchodzi w/w grunty.

- Ustawa z dnia 3 października 2008r. „o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko” (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1094, ze zm.);

Inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1336, ze zm.);

Teren inwestycji nie leży w granicach obszarów prawnie chronionych.



- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r, poz. 840, ze zm.).

Teren inwestycji nie leży w obszarze objętym ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.

- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r, poz. 645, ze zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r, poz. 1518),

Planowana budowa nie narusza odległości sytuowania budynków względem drogi publicznej.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r, poz. 682, ze zm.).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r, poz. 1225),

Realizacja planowanej inwestycji jest możliwa, zgodnie z warunkami prawa budowlanego.

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023r, poz. 1478, ze zm.).

Inwestycja nie jest położona na obszarach zmeliorowanych.

Inwestycja nie jest położona w terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.

#### **Wniosek:**

Istniejąca zabudowa w analizowanym obszarze, spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i pozwala na ustalenie parametrów dotyczących nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem.

#### **Dla zgłoszonej we wniosku inwestycji określa się:**

##### **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań w zakresie kształtowania ład przestrzennego:**

- a) linia zabudowy na analizowanym terenie - określona na załączniku graficznym do decyzji,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej - min 25 %,
- c) gabaryty zabudowy:
  - wysokość do kalenicy – max 7,5 m,
  - szerokość elewacji frontowej – max 40,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - max 6,5 m,
  - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – do 25°.

##### **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- \* zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć oddziałujących szkodliwie na środowisko i zdrowie ludzi - w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- \* zakaz stosowania rozwiązań technicznych i materiałów mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
- \* działka nie jest położona w obszarze ochrony przyrody,
- \* działka nie jest objęta ochroną konserwatorską.

##### **Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) analizowana działka posiada dostęp do drogi powiatowej oraz gminnej,
- b) zaopatrzenie w wodę – istniejące, z sieci,
- c) zasilanie w energię elektryczną – istniejące, z sieci,
- d) odprowadzanie ścieków sanitarnych – istniejące, do sieci,
- e) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnego źródła ciepła,
- f) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo w granicach własnej nieruchomości,

Załączniki:

- załącznik graficzny do analizy w skali 1: 1000

Opracował:

mgr inż. arch. inż. Andrzej Maziak  
 upr. bud. i specjalności  
 architektura i budowlanej  
 bez ograniczeń  
 nr 14/85 z 5.5 ust. 1 pkt 2  
 nr 92/70 z 5.5 ust. 1 pkt 1  
 (0-200) Słupsk 10-10-2007 Wzrost 200