

DECYZJA Nr 2/2023
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 3 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 997) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 775), posługując się rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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)

po rozpatrzeniu wniosku: **Zespołu Szkół**
Centrum Kształcenia Rolniczego w Żarnowcu
ul. Krakowska 25
42-439 Żarnowiec

złożonego dnia: **03.04.2023r.**

ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego

dla zamierzenia inwestycyjnego:

**„Budowa kompleksu szkolno – dydaktycznego wraz z internatem
i zapleczem technicznym oraz infrastrukturą techniczną
i budowa budynku gospodarczo - magazynowego”**
na działkach nr ew. 886, 887, 888/1, 888/2, 888/3, 888/4,
889 k.m. 4 obręb Żarnowiec, 890 k.m. 3 obręb Żarnowiec
(wskazanych na załączniku graficznym nr 1 o łącznej powierzchni terenu 0,4260 ha)

1. Rodzaj inwestycji:

- a) ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
zabudowa usługowa (usługi edukacji);
- b) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
kompleks szkolno – dydaktyczny wraz z internatem, zapleczem technicznym oraz infrastrukturą techniczną, budynkiem gospodarczo - magazynowym, terenami rekreacyjno-sportowymi, na działkach nr ew. 886, 887, 888/1, 888/2, 888/3, 888/4, 889 (k.m. 4) 890 (k.m. 3) obrębu 0014 Żarnowiec, w granicach wskazanych na załączniku graficznym nr 1.

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

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- linie zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,

ustalona w odległości: 10,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi publicznej (drogi powiatowej) – ul. Krakowskiej – dotyczy zabudowy kompleksu szkolno – dydaktycznego wraz z internatem,

- nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1, ustalona w odległości: 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi publicznej (drogi gminnej) – ul. Cmentarnej;
- wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni obszaru inwestycji (oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do decyzji lit. ABCD):
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 0,45,
 - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- ustalenia dla zabudowy kompleksu szkolno – dydaktycznego wraz z internatem:
 - lokalizacja w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Krakowskiej,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - dla zabudowy z dachem spadzistym:
 - o do okapu: maksymalnie 9,00 m,
 - o do głównej kalenicy dachu: maksymalnie 13,00 m,
 - dla zabudowy z dachem płaskim: maksymalnie 13,00 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3,
 - szerokość elewacji frontowej (mierzona między skrajnymi krawędziami ściany frontowej projektowanego budynku): maksymalnie 25,00 m,
 - długość budynku: maksymalnie 50,00 m,
 - ustalenia dotyczące dachu:
 - o geometria dachu: dach płaski, dach spadzisty (dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci do 45°), z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących elewacji frontowej od strony ul. Krakowskiej,
 - o dopuszcza się lukarny, facjaty (na elewacji frontowej od strony ul. Krakowskiej nakaz nawiązania charakterem do istniejącej zabudowy szkoły zlokalizowanej na działkach nr ew. 554/1, 554/2, 885, 886),
 - o kierunek głównej kalenicy dachu (w odniesieniu do dachu spadzistego) w stosunku do frontu działki budowlanej: prostopadły/zbliżony do prostopadłego lub równoległy/zbliżony do równoległego, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących elewacji frontowej od strony ul. Krakowskiej,
 - o pokrycie dachu spadzistego: dachówka lub materiał dachówko podobny,
 - ustala się nakaz nawiązania elewacją frontową od strony ul. Krakowskiej pod względem użytych materiałów (cegła lub cegła klinkierowa) i kolorystyki oraz kierunku spadku i kąta pochylenia głównej połąci dachu od strony ul. Krakowskiej - do elewacji istniejącej zabudowy szkoły zlokalizowanej na działkach nr ew. 554/1, 554/2, 885, 886,
 - ustala się zastosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów stonowanych, niejaskrawych,
- ustalenia dla budynku gospodarczo - magazynowego:
 - lokalizacja od strony ul. Cmentarnej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - dla zabudowy z dachem spadzistym:
 - o do okapu: maksymalnie 7,00 m,
 - o do głównej kalenicy dachu: maksymalnie 10,00 m,
 - dla zabudowy z dachem płaskim: maksymalnie 10,00 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - szerokość elewacji frontowej (mierzona między skrajnymi krawędziami ściany frontowej projektowanego budynku): maksymalnie 15,00 m,

- długość budynku: maksymalnie 20,00 m,
- ustalenia dotyczące dachu:
 - o geometria dachu: dach płaski, dach spadzisty (dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci do 45°),
 - o kierunek głównej kalenicy dachu (w odniesieniu do dachu spadzistego) w stosunku do frontu działki budowlanej: prostopadły/zbliżony do prostopadłego lub równoległy/zbliżony do równoległego,
 - o pokrycie dachu spadzistego: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
- ustala się zastosowanie na elewacjach zabudowy kolorów stonowanych, niejaskrawych,
- usytuowanie zabudowy na terenie objętym inwestycją – zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- projekt i realizacja zamierzenia inwestycyjnego winny uwzględniać warunki określone w przepisach odrębnych, w tym techniczno – budowlanych, oraz być prowadzona zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób określony w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), zapewniając:
 - spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, racjonalizacji użytkowania energii,
 - warunki użytkowe zgodnie z przeznaczeniem obiektu,
 - możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
 - odpowiednie usytuowanie na nieruchomości gruntowej,
 - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

b) warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- projektowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- teren objęty inwestycją położony jest w obszarze GZWP (zbiornik 408 Niecka Miechowska – część NW, zbiornik 326 Zbiornik Częstochowa - E), w granicach OZO (Obszaru nie wymagającego ochrony zasobów użytkowych wód podziemnych).
- teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty ochroną krajobrazu, nie występują na przedmiotowym obszarze podlegające ochronie formy przyrody – stąd warunków w tym zakresie nie ustala się;

c) warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

nie ustala się – teren inwestycji położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

d) warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW);
- zaopatrzenie w wodę: z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło: z własnego źródła, przy zastosowaniu nośników energii określonych

w trybie przepisów odrębnych, w tym z uwzględnieniem przepisów zawartych w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624); dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;

- odprowadzenie ścieków: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych:
 - do istniejącej kanalizacji deszczowej (w ul. Cmentarnej),
 - alternatywnie na teren własny posesji (obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości):
 - dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów gospodarczych lub rozsączenia w gruncie,
 - system odprowadzający wody opadowe i roztopowe oraz zagospodarowanie terenu działki inwestora musi zapewniać retencję wody w granicach działki inwestora,
 - zabronione jest odprowadzanie m.in. wód opadowych w teren pasa drogowego;
- usuwanie odpadów stałych: poprzez gromadzenie ich na posesji w przeznaczonych do tego celu pojemnikach lub workach, z uwzględnieniem ich segregacji, odbieranych przez firmy koncesjonowane (utylicacja poza terenem inwestycji) oraz zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Żarnowiec;
- dostęp do drogi publicznej: obsługa komunikacyjna z istniejących, przyległych dróg publicznych (drogi powiatowej – ul. Krakowskiej oraz drogi gminnej – ul. Cmentarnej) za pośrednictwem projektowanych zjazdów; lokalizacja oraz budowa zjazdów zostanie objęta odrębnym postępowaniem administracyjnym zgodnie z trybem określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.);
- ustala się zapewnienie miejsc do parkowania:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

e) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:

- nie pozbawiać dostępu do drogi publicznej;
- nie pozbawiać możliwości korzystania z mediów komunalnych;
- nie pozbawiać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- zapewniać ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- zapewniać ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

f) ustalenia dotyczące obiektów budowlanych na terenach górniczych:

nie dotyczy – teren, na którym planowana jest inwestycja nie leży na terenach górniczych.

3. Teren planowanej inwestycji został wyznaczony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki:

Projekt przedmiotowej decyzji został uzgodniony z organami właściwymi w sprawie, w oparciu o art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 997), w tym:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy - z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych- Postanowieniem Nr ROI.6123.54.2023.KP z dnia : 23.05.2023 roku, Starosta Zawierciański pozytywnie uzgodnił przedłożony projekt decyzji w tym zakresie.
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy - z zarządcą drogi publicznej: brak stanowiska Starosty Zawierciańskiego w tym zakresie.

Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.04.2023r., złożonego przez Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Żarnowcu, ul. Krakowska 25, 42-439 Żarnowiec, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn.: „Budowa kompleksu szkolno – dydaktycznego wraz z internatem i zapleczem technicznym oraz infrastrukturą techniczną i budowa budynku gospodarczo - magazynowego”, na działkach nr ew. 886, 887, 888/1, 888/2, 888/3, 888/4, 889 k.m. 4 obręb Żarnowiec, 890 k.m. 3 obręb Żarnowiec, oraz w wyniku przeprowadzenia analizy, o której mowa w powołanej na wstępie ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono, co następuje:

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały skutecznie zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji oraz przysługujących im uprawnieniach (zawiadomienie o wszczęciu postępowania - pismo znak IR.6733.2.2023 z dnia 04.04.2023 r. oraz obwieszczenie z dnia 04.04.2023r.). W odpowiedzi na zawiadomienie i obwieszczenie, do tut. organu nie wpłynęły żadne zastrzeżenia i wnioski.

Pismem znak IR.6733.2.2023 z dnia 04.04.2023r. tut. organ zwrócił się do zarządcy drogi publicznej powiatowej, w sąsiedztwie której zlokalizowana ma być inwestycja (Starostwo Powiatowe w Zawierciu, Wydział Dróg Powiatowych) o podanie uwag, wymagań i zaleceń do uwzględnienia w przedmiotowej decyzji. Zarządca drogi publicznej nie podał szczególnych uwag, wymagań i zaleceń, jakie należałoby uwzględnić w związku z przedmiotową inwestycją.

W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie informacji z rejestru gruntów ustalono, że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji położony jest częściowo na gruntach rolnych oznaczonych symbolem RIVb (grunty orne klasy bonitacyjnej IVb) oraz częściowo na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych oznaczonych symbolami: Bi (inne tereny zabudowane) oraz B (tereny mieszkaniowe). Na terenie objętym inwestycją nie występują grunty leśne.

Ponieważ wymagania określone przepisami prawa zostały spełnione, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 50 ust. 4 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Wójta Gminy Żarnowiec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



WÓJT GMINY
Grzegorz Scelina
Grzegorz Scelina

POUCZENIE:

- Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy (art. 53 ust. 7 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia (art. 53 ust. 8 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
- O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury w Starostwie Powiatowym w Zawierciu, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji nr 1;
- załącznik nr 2 – analiza, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Otrzymują:

- Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Żarnowcu, ul. Krakowska 25, 42-439 Żarnowiec.
- Strony postępowania.
- aa.

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Edyta Niedźwiedzka
członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów, nr SL-1514.

INSPEKTOR
ds. BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY
mgr inż. Jerzy Krzyk
mgr inż. Jerzy Krzyk

DO DECYZJI NR 2/2023

Z DNIA 19.06.2023

znak sprawy IR.6733.2.2023

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO
ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM**

zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 997)

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 997);
- 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

Inwestor:

Zespół Szkół

Centrum Kształcenia Rolniczego w Żarnowcu

ul. Krakowska 25

42-439 Żarnowiec

Planowana inwestycja:

**„Budowa kompleksu szkolno – dydaktycznego wraz z internatem
i zapleczem technicznym oraz infrastrukturą techniczną i budowa
budynku gospodarczo - magazynowego”**

na działkach nr ew. 886, 887, 888/1, 888/2, 888/3, 888/4, 889 k.m. 4
obręb Żarnowiec, 890 k.m. 3 obręb Żarnowiec (wskazanych na
załączniku graficznym nr 1)

Materiał przedstawiony do analizy:

- Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z koncepcją planowanej budowy oraz koncepcją zagospodarowania terenu.
- Mapa zasadnicza przedmiotowego terenu w skali 1:1000 i 1:2000, pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zawierciu (data wykonania kopii – 22.03.2023r.).
- Mapa ewidencyjna przedmiotowego terenu w skali 1:1000 i 1:2000, pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zawierciu (data wykonania kopii – 22.03.2023r.).
- Informacje z rejestru gruntów dla działek objętych wnioskiem (wydruk z dnia 04.04.2023r.).

1. Opis terenu objętego wnioskiem oraz analiza stanu faktycznego i prawnego.

Obszar poddany analizie to tereny położone w gminie Żarnowiec, w obrębie ewidencyjnym 0014 Żarnowiec, obejmujące drogę publiczną powiatową (ul. Krakowska), drogę publiczną gminną (ul. Cmentarna) oraz obszary zlokalizowane w sąsiedztwie tych dróg. Po stronie północnej terenu objętego inwestycją zlokalizowane są tereny usług oświaty (w tym: Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego, Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II), po stronie południowej położone są tereny zabudowy mieszkaniowej, po stronie wschodniej tereny rolnicze, a po stronie zachodniej tereny zabudowy mieszkaniowej oraz teren usług publicznych (Urząd Gminy w Żarnowcu). Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest pomiędzy dwiema drogami publicznymi – ul. Krakowską i ul. Cmentarną. Na terenie objętym wnioskiem zlokalizowana jest część istniejącej zabudowy

szkoły (Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego) wraz z salą sportową i halą na maszyny rolnicze oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i gospodarcza (przeznaczona do wyburzenia). Od strony północnej terenu objętego inwestycją, w bliskim sąsiedztwie, znajduje się zabudowa terenu starego miasta wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr A/1423/91 z dnia 31.05.1991r.). Najbliżej sąsiadującym budynkiem objętym ochroną konserwatorską jest budynek szkoły zlokalizowany na działce nr ew. 554/2. Planowana inwestycja będzie stanowić poszerzenie terenu przeznaczonego pod usługi oświaty, w celu rozwoju istniejącego kompleksu szkolnego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr XXIX/172/2001 Rady Gminy Żarnowiec z dnia 25.06.2001r., zmienionym w części uchwałą nr XXXVIII/186/2013 Rady Gminy Żarnowiec z dnia 29.11.2013r., teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej (tereny wskazane w studium do ochrony).

2. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

3. Analiza w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomość objęta wnioskiem zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącego kompleksu szkolnego, na który składają się budynki szkolne, obiekty sportowe oraz tereny rekreacyjno – sportowe. Budynki usług oświaty to zabudowa dwukondygnacyjna (budynki szkół) oraz zabudowa jednokondygnacyjna (obiekty sportowe i towarzyszące). Zadaszenie istniejących obiektów kompleksu szkolnego jest zróżnicowane: występują dachy spadziste (dwuspadowe, jednospadowe, wielospadowe, spadki połaci dachowych do 45°, kierunek kalenicy dachów prostopadły oraz równoległy w stosunku do frontu działki), płaskie, a nad budynkiem hali sportowej zadaszenie łukowe. Wielkość powierzchni zabudowy na terenach usług oświaty wynosi od około 37% do około 59%. Budynki kompleksu szkolnego usytuowane są w odległości 9,00 m – 10,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi publicznej powiatowej (ul. Krakowskiej).

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do przyległych dróg publicznych i może zostać skomunikowana od strony wschodniej i od strony zachodniej. Lokalizacja oraz budowa zjazdów zostanie objęta odrębnym postępowaniem administracyjnym zgodnie z trybem określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.).

4. Analiza inwestycji oraz terenu objętego wnioskiem, pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji położony jest częściowo na gruntach rolnych oznaczonych symbolem RIVb (grunty orne klasy bonitacyjnej IVb) oraz częściowo na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych oznaczonych symbolami: Bi (inne tereny zabudowane) oraz B (tereny mieszkaniowe). Na terenie objętym inwestycją nie występują grunty leśne.

Ustawa Prawo geologiczne i górnicze: przedmiotowy teren leży poza obszarami i terenami górniczymi, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach prawa.

Ustawa o ochronie przyrody: na terenie inwestycji brak jest form ochrony przyrody.

Ustawa Prawo wodne: teren przedmiotowej inwestycji, którego dotyczy niniejsza decyzja, zlokalizowany jest poza obszarami narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: inwestycja nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską.

- **Ustawa Prawo ochrony środowiska:** projektowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Wniosek: W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia wymagania, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) i nie narusza przepisów odrębnych, w związku z czym istnieją przesłanki do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

WÓJT GMINY
G. Scelina
Grzegorz Scelina

Opracowanie analizy:

mgr inż. arch. Edyta Niedźwiedzka

członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów, nr SL-1514.

INSPEKTOR
ds. BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY
Jerzy Krzyk
mgr inż. Jerzy Krzyk