

Wschowa, dnia 8 września 2021 r.

BN.6733.16.2021

**DECYZJA NR 16/21**  
**o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 lipca 2021 r., Gminy Wschowa, ul. Rynek 1, 67-400 Wschowa reprezentowanej przez II zastępcę Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa – Marka Kraśnego

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**  
**o znaczeniu lokalnym (gminnym)**

**1. RODZAJ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Szkoły Podstawowej na Środowiskowy Dom Samopomocy na działce nr ewid. 446 obręb Siedlnica-, gmina Wschowa

**2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

1) Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Front działki określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji – odcinek ozn. A-B.

Inwestycja obejmuje: przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Szkoły Podstawowej na Środowiskowy Dom Samopomocy. Ponadto przedmiotowa inwestycja obejmuje wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych oraz budowę miejsc parkingowych.

1.1) Gabaryty budynku Szkoły Podstawowej podlegającego przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na Środowiskowy Dom Samopomocy:

- a) szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- b) głębokość budynku – bez zmian,
- c) wysokość budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej – bez zmian,
- d) wysokość budynku do kalenicy – bez zmian,
- e) geometria dachu – bez zmian.

Przedmiotowy budynek Szkoły Podstawowej podlegający przebudowie i zmianie sposobu użytkowania został oznaczony szrafem na załączniku graficznym nr 1 do decyzji.

Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi, o których mowa w art. 7 ww. ustawy.

2) Warunki i zasady dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- a) Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem zaliczanym do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Nie stawia się warunków w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Oddziaływanie inwestycji nie wykracza poza granice terenu objętego wnioskiem. Zgodnie z art. 96 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz rozważył, przed wydaniem decyzji czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Obszar objęty zainwestowaniem leży poza obszarem Natura 2000, w związku z czym Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa uznał, że przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływać na ww. obszar Natura 2000.

- b) Na obszarze objętym inwestycją nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast występuje skanalizowany ciek o charakterze naturalnym o nazwie Dopływ z Siedlnicy. W przypadku wykonania urządzeń wodnych służących do odprowadzenia ścieków z przydomowej oczyszczalni ścieków oraz wód opadowych, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, które zgodnie z kompetencjami wydaje Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie na podstawie operatu wodnoprawnego.

### 3) Warunki dot. dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Budynek Szkoły Podstawowej ujęty jest w wykazie wyznaczonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane w stosunku do obszarów i obiektów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z przedmiotową inwestycją należy przestrzegać zapisu art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, (burmistrza, prezydenta miasta).
- wójt, (burmistrz, prezydent miasta) jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ust 1 pkt 3)”.

### 4) Warunki i zasady dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### a) Infrastruktura techniczna:

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza z istniejącej sieci wodociągowej
- energia elektryczna – z istniejącego przyłącza z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- kanalizacja sanitarna – do istniejącego bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne,
- kanalizacja deszczowa – odprowadzana powierzchniowo na teren inwestycji,
- odpady komunalne – należy gromadzić w pojemnikach na śmieci zlokalizowanych na terenie własnej działki.

#### b) komunikacja:

Teren posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej o kategorii gminnej nr 006802F istniejącym zjazdem.

### 5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Nie przewiduje się naruszenia interesów osób trzecich, o których mowa w § 2 pkt 7 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).

### 6) Warunki i zasady ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Warunki nie są określane w niniejszej decyzji - teren górniczy nie występuje.

### 3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Linie rozgraniczające tereny inwestycji ozn. kolorem żółtym i literami A-B-C-D-E-F-G-H na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 23 lipca 2021 r., o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego zwróciła się Gmina Wschowa, ul. Rynek 1, 67-400 Wschowa, którą reprezentuje II zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa – Marek Kraśny.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycję należy zakwalifikować, na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zwanej dalej „ustawą”. W takim przypadku, zgodnie art. 50 ust. 1 ustawy, przedmiotową inwestycję należy lokalizować na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nie korzysta się z możliwości zawieszenia postępowania administracyjnego, o którym mowa w art. 58 ust. 1 ustawy.

O wszczęciu postępowania strony zostały powiadomione pisemnie oraz w drodze obwieszczenia z dnia 29 lipca 2021 r.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ustawy tj.:

- ze Starostą Powiatowym we Wschowie w zakresie ochrony gruntów rolnych. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy niezajęcie stanowiska uważa się za uzgodnienie dokonane.
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Lesznie w zakresie melioracji wodnych postanowieniem znak: WR.ZPU.2.522.1712.2021.EW z dnia 12 sierpnia 2021 r. Z postanowienia wynika, że na działce objętej inwestycją występuje skanalizowany ciek o charakterze naturalnym o nazwie Dopływ z Siedlnicy. Z uwagi na występowanie na działce objętej inwestycją śródlądowej wody powierzchniowej, realizacja inwestycji winna uwzględniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.) w zakresie art. 232 ust. 1, w którym zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu oraz art. 233 ust. 1, w którym właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód. W przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r., poz. 624) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).
- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze w zakresie ochrony zabytków. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy niezajęcie stanowiska uważa się za uzgodnienie dokonane.
- z zarządcą dróg gminnych – dokonano uzgodnienia wewnętrznego z Biurem Inwestycji i Infrastruktury w zakresie wpływu inwestycji na drogę publiczną. Uzgodnienie z dnia 16.08.2021 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy.



Dnia 19 sierpnia 2021 r. organ I instancji, działając na podstawie art. 9 i 10 § 1 ustawy – Kodeks Postępowania Administracyjnego, poinformował strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa do złożenia wniosków i uwag w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy mgr Magdalenie Fórmanowskiej, która jest osobą posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej, zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy.

Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa dokonał pełnej i zgodnej z przepisami prawa analizy stanu faktycznego i prawnego sprawy. Ponadto w myśl postanowień art. 77 § 1 i 80 k.p.a. organ przedstawił w sposób wyczerpujący zebrany materiał dowodowy oraz wyjaśnił zasadność przesłanek, którymi się kierował przy załatwieniu sprawy, w szczególności zaś przedstawił analizę materiału dowodowego i wynik takich analiz łącznie z zebrana oceną zebranych dowodów uzasadnił w uzasadnieniu decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



**Z up. BURMISTRZA**  
**Dyrektor Biura Gospodarki**  
**Przestrzennej i Nieruchomości**

*Joanna Kołodziej*

#### Załącznik:

- Załącznik graficzny nr 1 do decyzji - kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

#### Otrzymują:

1. Gmina Wschowa
2. Strony postępowania administracyjnego (wg rozdzielnika)
3. a/a

#### Do wiadomości:

Marszałek Województwa Lubuskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego, ul. Podgórna 7, 65-954 Zielona Góra