

Znak: BGK.6733.5.2020

DECYZJA Nr 1/2021
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1; art. 50 ust. 1 i 4; art. 51 ust. 1 pkt 2; art. 52 ust. 1; art. 53 ust. 4; art. 54; art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Wąchock, ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock

U S T A L A M

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie Ośrodka Zdrowia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją fotowoltaiczną, drogą wewnętrzną, oświetleniem terenu, miejscami parkingowymi (do 30 miejsc), budynkiem garażowym oraz rozbiórce istniejących budynków gospodarczych, na działce nr ew. 2398/3, położonej przy ul. Błonie w Wąchocku.**

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi.

2. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1/ linia zabudowy: min. 10,0 m od granicy działki z drogą.

Parametry dla budynku ośrodka zdrowia:

2/ szerokość elewacji frontowej: 19,0 m z tolerancją do 20 %,

3/ wysokość do najwyższego punktu dachu: od 6,0 m do 9,0 m,

4/ wysokość elewacji frontowej: od 3,5 m do 4,5 m,

5/ dach wielospadowy, kąt nachylenia: od 20° do 35°,

6/ kierunek głównej kalenicy: dowolny.

Parametry dla budynku garażowego:

7/ szerokość elewacji frontowej: 5,0 m z tolerancją do 20 %,

8/ wysokość do najwyższego punktu dachu: od 4,0 m do 6,0 m,

9/ wysokość elewacji frontowej: od 3,0 m do 3,5 m,

10/ dach wielospadowy, kąt nachylenia: od 20° do 35°.

11/ kierunek głównej kalenicy: dowolny.

Parametry dla działki:

12/ powierzchnia biologicznie czynna: min. 10 %,

13/ wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – do 25%.

3. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię podlegającą przekształceniu: do 3500 m².

- Projektowana inwestycja nie jest ujęta w obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

- Planowane zamierzenie inwestycyjnego znajduje się na terenie Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalonego w Uchwale Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/881/14 z dnia 13.11.2014 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z dnia 25.11.2014 r., poz. 3155).

Dla obszaru określono m. innymi zakazy związane z ich ochroną:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Realizacja inwestycji nie może spowodować naruszenia warunków ochrony w/w Obszaru. Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

- Planowana inwestycja będzie realizowana na terenie objętym ochroną wynikającą z wpisu do rejestru zabytków nieruchomych zespołu zewnętrznego pasa terenu stanowiącego strefę ochrony zespołu (otoczenia) zespołu opactwa cystersów w miejscowości Wąchock (gm. Wąchock, pow. starachowicki), decyzją Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach z dnia 23.05.2013 r. pod Nr A.832/7. Ponadto działka nr ew. 2398/3 zawiera się w obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych jako zabytkowe założenie urbanistyczne z fragmentami sięgającymi XV w. na podstawie decyzji WKZ z 4 grudnia 1965 r.

Powyższe uwarunkowania wskazują, że ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna w obrębie układu urbanistycznego (utrzymanie linii zabudowy w obrębie rynku i ulic z niego wychodzących jak też skala zabudowy i relacje przestrzenne) oraz historyczny zespół budowlany opactwa cystersów – powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę, styl, zastosowane materiały, funkcje oraz czas powstania jak też związek z wydarzeniami historycznymi. Położenie działki w strefie ochronnej zespołu, w polu widoku na dominantę przestrzenną zespołu klasztornego determinuje skalę i zakres działań w obszarze zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzenie nowych form zagospodarowania terenu wynikać może jedynie z historyczno-funkcjonalnych powiązań. Skala i sytuowanie budynków, budowli czy niezbędnych urządzeń powinny uwzględniać walory ekspozycyjne zabytku. Forma architektoniczna powinna nawiązywać do regionalnych tradycji budowlanych. Z uwagi na to, że w osnowie zabudowy znajdowały się budynki inwentarskie klasztoru to forma architektoniczna może nawiązywać do prostej bryły stosowanej w budynkach gospodarczych z drobnymi elementami detalu architektonicznego, tożsamego ze historycznym stylem zespołu. Zastosowany do budowy obiektu materiał powinien posiadać lokalne proveniencje, sugerowany jest pistry piaskowiec użyty i rozpoznawalny w fasadzie kościoła, wydobywany z okolicznych kamieniołomów. Co do zagospodarowania terenu i udziału powierzchni biologicznie czynnej należy przewidzieć tereny zielone z rodzimymi gatunkami drzew liściastych jako synonimy ogrodów przyległych bezpośrednio do zespołu. Naczelną zasadą jest aby nowa inwestycja wszystkimi komponentami harmonijnie wpisała się w chronioną przestrzeń, żaden z nowo wprowadzonych elementów nie może obniżyć wartości historycznych, architektonicznych i naukowych zespołu.

4. Warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Inwestor przedłożył w zakresie:

- zaopatrzenia w energię elektryczną - zapewnienie uzyskane od PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Skarżysku - Kamiennej z dnia 01.09.2020 r. Nr 20-13/WZD/00419/15604;
- zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków - zapewnienie Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o. o. Starachowice w dniu 12.08.2020 r., Nr 180/20;
- zaopatrzenia w gaz - warunki przyłączenia uzyskane od Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. O/Zakład Gazowniczy w Kielcach z dnia 05.08.2020 r. Zn. PSGKI/404GAZ/62/1/1013748/20/2/20;
- odprowadzenia wód opadowych - na teren własnej działki.

Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd na drogę gminną ul. Błonie.

Zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku Ośrodka, na terenie objętym decyzją.

5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich – należy zapewnić ochronę przed:

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

W zakresie terenów górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – planowana inwestycja nie dotyczy.

Teren, na którym będzie realizowana planowana inwestycja zlokalizowany jest w rejonie 101,5 km rzeki Kamiennej, dla którego rzędna wody wg. map zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat ($Q = 1\%$) wynosi 214,45 m n.p.m. Ponadto teren przeznaczony pod inwestycję nie jest narażony na występowanie wody raz na 10 lat.

Warunki oraz wymagania określone dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

1. planowane obiekty budowlane będą zabezpieczone przed oddziaływaniem wód powodziowych:
 - budynki nie będą posiadały podpiwniczenia,
 - poziom posadzki najniższej kondygnacji obiektów budowlanych będzie zlokalizowany na wysokości co najmniej 214,70 m n.p.m.,
 - budynki będą posiadały izolacje przeciwwodne poziome i pionowe wyprowadzone do poziomu podłogi parteru,
 - przyłącza infrastruktury technicznej będą odporne na oddziaływanie wód powodziowych, w tym części podziemne będą zabezpieczone przed wyporem (zakotwione lub obciążone), skrzynki elektryczne będą zlokalizowane powyżej rzędnej 214,60 m n.p.m.
2. prace dotyczące rozbiórki budynków gospodarczych będą prowadzone w okresie korzystnych warunków hydrologicznych,
3. zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,
4. z terenu inwestycji po zakończeniu prac zostaną usunięte odpady oraz urobek pochodzący z robót ziemnych, a także tymczasowe elementy i konstrukcje,
5. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie będą gromadzone ścieki, środki chemiczne, ani inne substancje lub materiały, które mogą zanieczyścić wody.

7. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Teren objęty decyzją oznaczony jest w ewidencji gruntów jako B (tereny mieszkaniowe).

UZASADNIENIE

Na wniosek Gminy Wąchock w dniu 09.10.2020 r. zostało wszczęte postępowanie w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie Ośrodka Zdrowia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją fotowoltaiczną, drogą wewnętrzną, oświetleniem terenu, miejscami parkingowymi (do 30 miejsc), budynkiem garażowym oraz rozbiórce istniejących budynków gospodarczych, na działce nr ew. 2398/3, położonej przy ul. Błonie w Wąchocku.

Działka, na której Inwestor zamierza realizować planowane przedsięwzięcie, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – planowana inwestycja wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych; jest zakwalifikowane jako cel publiczny, dlatego przedmiotowa inwestycja jest rozstrzygana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji.

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu ustalono, że teren na którym będzie realizowana planowana inwestycja jest własnością Gminy Wąchock. Znajdują się na nim budynki, które zgodnie z wnioskiem Inwestora będą rozebrane.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach. W trakcie postępowania nie złożono żadnych uwag, ani zastrzeżeń.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:

pkt 2 wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

planowana inwestycja realizowana będzie na terenie objętym ochroną konserwatorską, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach, który postanowieniem znak: ZN.UR.5151.321.2020 z dnia 26.10.2020 r. dokonał uzgodnienia projektu decyzji. W uzasadnieniu postanowienia ŚWKZ umieścił zapis cyt. „Z uwagi na szerokie spektrum zagadnień związanych z budową i zagospodarowaniem wnioskowego terenu, położonego w chronionym układzie urbanistycznym i bezpośrednim sąsiedztwie z zespołem opactwa cystersów należy przed wystąpieniem o wydanie decyzji zezwalającej na prowadzenie robót budowlanych (w oparciu o art. 36 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), przedłożyć wstępną koncepcję zamierzenia inwestycyjnego.” koniec cyt.;

pkt 8 *regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;*

przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, który w ustawowym terminie nie zajął stanowiska – uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane;

pkt 11 *ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do:*
a) *przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,*

b) *obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;*

teren, na którym będzie realizowana inwestycja znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Warszawie, który decyzją znak: WA.RPP.611.674.2020.JS z dnia 30.10.2020 r. dokonał uzgodnienia projektu decyzji. Od części powyższej decyzji w dniu 24.11.2020 r. Inwestor, w przysługującym mu terminie, złożył odwołanie do Prezesa Wód Polskich z uwagi na znaczne ograniczenie możliwości inwestycyjnych w zakresie objętym wnioskiem. W dniu 21.01.2021 r. Prezes Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał decyzję Nr 8/KPO/2021 (znak: KPO.611.175.2020.IS) częściowo uchylającą i uzupełniającą zapisy decyzji Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Warszawie znak: WA.RPP.611.674.2020.JS z dnia 30.10.2020 r., umożliwiając realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora. Ustalenia powyższych decyzji zostały umieszczone w sentencji niniejszej decyzji w pkt II ppkt 6.

Stosownie do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, 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) lub inny Wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
3. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).
4. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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

Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1.



BURMISTRZ

mgr Jerzy Samela

Otrzymują:

1/ Gmina Wąchock

2/ a/a.

*Opole
27.01.2021 r.*

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. z 2007 r., Nr 187 poz. 1330) informuje się, że od czynności polegającej na wydaniu niniejszej decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1546 ze zm.); jednostki samorządu terytorialnego są zwolnione od opłaty skarbowej.