

WPJ019.183620

Oddział Regionalny w Łodzi

BURMISTRZ OPOCZNA
Znak: RM.6733.12.2019

2019-08-19

Opoczno, dnia 13.08.2019 r.

Za: _____

Ld: _____

DECYZJA 127/2019

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art.4 ust.2 pkt. 1, art. 50 ust.1, art.51 ust.1 pkt. 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) oraz przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.06.2019 r. złożonego przez:

Pana Tomasza Nowickiego

Dyrektora Oddziału Regionalnego w Łodzi

Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego

90-643 Łódź, ul. Żeligowskiego 32/34

będącego Pełnomocnikiem

Skarb Państwa – Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Warszawie

00-608 Warszawa, Al. Niepodległości 190

Oddział Regionalny w Łodzi

90-643 Łódź, ul. Żeligowskiego 32/34

dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na:
budowie budynku administracyjnego – zabudowa wolnostojąca,
przewidzianego do realizacji:

ul. Kwiatowa w Opocznie, gm. Opoczno, działki nr ewid. 190/16 i 189/34 (obręb 7).

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla: **Skarb Państwa – Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Warszawie**

00-608 Warszawa, Al. Niepodległości 190

Oddział Regionalny w Łodzi

90-643 Łódź, ul. Żeligowskiego 32/34 w imieniu którego działa Dyrektor Pan Tomasz Nowicki

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku administracyjnego – zabudowa wolnostojąca.

Lokalizacja inwestycji: ul. Kwiatowa w Opocznie, gm. Opoczno, działki nr ewid. 190/16 i 189/34 (obręb 7).

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;

2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) sposób użytkowania obiektu budowlanego – zgodnie z przeznaczeniem obiektu;

b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, podejścia i podjazdy, porządkowanie terenu z nowymi nasadzeniami zieleni, wykonanie przyłączy sieci infrastruktury technicznej, miejsca na odpady, miejsca parkingowe, zjazdy na działkę.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) projektowana inwestycja winna mieścić się w liniach rozgraniczających w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,

b) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),



- c) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej (ul. Kwiatowa) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,26 (powierzchnia zabudowy budynku administracyjnego od 400,0 m² do 500,0 m²),
- e) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 20 %,
- f) szerokość elewacji frontowej – dla budynku administracyjnego 30,0 m z tolerancją do 20%,
- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku administracyjnego na wysokości od 2,5 do 4,5 m, wysokość kalenicy od 5,0 do 8,0 m,
- h) geometria dachów zabudowy – dla budynku administracyjnego dach wielospadowy, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki (AB), kąt nachylenia połaci od 5° do 40°.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:



Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Opoczna.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji,
- c) odprowadzenie ścieków – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej lub do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta energii elektrycznej i sieci tj. Rejonowy Zakład Energetyczny,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej lub poprzez stosowanie ekologicznych systemów grzewczych opartych na odnawialnych źródłach energii lub zastosowanie indywidualnych źródeł wytwarzania energii cieplnej z nakazem stosowania wysokosprawnych źródeł niskoemisyjnych, klasy energetycznej minimum A, opalanych paliwami gazowymi lub olejem opalowym lekkim. W przypadku braku możliwości przyłączenia się do sieci ciepłowniczej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł wytwarzania energii cieplnej z zastosowaniem kotłów na paliwa stałe pod warunkiem spełnienia wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 1 sierpnia 2017 r. w sprawie wymagań dla kotłów na paliwo stałe.
- f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości, Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych.
Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych.
- g) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- h) obsługa komunikacyjna – poprzez projektowany zjazd publiczny z drogi gminnej (ul. Kwiatowa) oraz poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej (ul. Kwiatowa) przeznaczony do przebudowy do parametrów zjazdu publicznego.. Projektowana ilość miejsc parkingowych min. 12 szt.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

3. Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno- budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).
- 2) zobowiązuje się Inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji:



- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.).
- 3) Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:
 - a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.
- 4. **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 868).
- 5. **Warunków wynikających z przepisów odrębnych.**

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania. Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

 - ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
 - ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.).

Forma projektu budowlanego powinna być zgodna z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Projekt ten, powinien posiadać komplet opinii i uzgodnień wymaganych dla tego rodzaju inwestycji, wynikających z przepisów szczególnych.
- 6. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę tj. Starostwo Powiatowe w Opocznie.



Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 ww ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne, niż w wydanej decyzji.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny Nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:500.

UZASADNIENIE

Pan Tomasz Nowicki będący Pełnomocnikiem Wnioskodawcy, Skarb Państwa – Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Warszawie, Oddział Regionalny w Łodzi wystąpił dnia 27.06.2019 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla inwestycji polegającej na rozbudowie oświetlenia dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku administracyjnego – zabudowa wolnostojąca, na terenie działek o nr ewid. 190/6 i 189/34 (obręb 7), położonej przy ul. Kwiatowej w Opocznie, gm. Opoczno.

Stosownie do wymagań art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. organ wszczął postępowanie w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zawiadamiając strony w drodze obwieszczenia oraz powiadamiając na piśmie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których lokalizowana będzie inwestycja.

Uwagi od społeczeństwa nie wpłynęły.

Wniosek inwestora zawierał niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania organ przeprowadził analizę, o której mowa w art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). W analizie tej ustalono m.in. stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, warunki w zakresie ochrony środowiska oraz zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi.

Z zamieszczonych we wniosku informacji oraz po spełnieniu określonych niniejszą decyzją warunków, wynika że realizacja inwestycji będzie bezpieczna dla środowiska i zdrowia ludzi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71).

Z zamieszczonych we wniosku informacji oraz po spełnieniu określonych niniejszą decyzją warunków, wynika że realizacja inwestycji będzie bezpieczna dla środowiska i zdrowia ludzi.

Biorąc pod uwagę przytoczone wyżej okoliczności oraz art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa iż nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Przedmiotowa decyzja nie wymagała wcześniejszego uzgodnienia wnioskowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami, o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 50 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 ww ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - 2) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).
Projekt ten, winien posiadać komplet opinii i uzgodnień wymaganych dla tego rodzaju inwestycji, wynikających z przepisów szczególnych
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Opocznie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Burmistrza Opoczna w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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



up. Burmistrza Opoczna
mgr Jerzy Kasota
Naczelnik Wydziału

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Projekt decyzji przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

Nr 1 - kopia mapy zasadniczej w skali 1:500.

Nr 2 – analiza (część opisowa).

Otrzymują:

1. Dyrektor Oddziału Regionalnego w Łodzi Pan Tomasz Nowicki
2. Gmina Opoczno
3. a/a

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY DLA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na:

budowie budynku administracyjnego – zabudowa wolnostojąca,
przewidzianego do realizacji:

ul. Kwiatowa w Opocznie, gm. Opoczno, działki nr ewid. 190/16 i 189/34 (obręb 7).

Po przeprowadzeniu analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się:

1. W trybie art. 53 ust. 3 pkt. 1:

- Warunki i zasady zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji wynikają z przepisów odrębnych.
- Charakterystyczne parametry inwestycji:
 - linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej (ul. Kwiatowa) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,26 (powierzchnia zabudowy budynku administracyjnego od 400,0 m² do 500,0 m²),
 - udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 20 %,
 - szerokość elewacji frontowej – dla budynku administracyjnego 30,0 m z tolerancją do 20%,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku administracyjnego na wysokości od 2,5 do 4,5 m, wysokość kalenicy od 5,0 do 8,0 m,
 - geometria dachów zabudowy – dla budynku administracyjnego dach wielospadowy, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki (AB), kąt nachylenia połaci od 5° do 40°.
- warunkami zawartymi w przepisach szczególnych w tym:
 - wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).

2. W trybie art. 53 ust. 3 pkt. 2:

- Teren realizacji inwestycji położony jest na działkach j/w.

3. Inwestycja jest położona poza strefami ochrony konserwatorskiej. Resumując powyższe ustalenia nie ma przeciwwskazań do realizacji powyższej inwestycji.

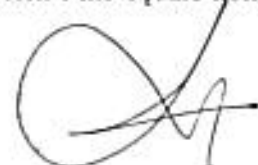
Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne, w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym do decyzji, zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów. W związku z powyższym, stosownie do przepisu art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla tego zamierzenia.

ustala się że:

1. Inwestor uzyska:

- uzgodnienia wynikające z charakteru inwestycji.

2. Lokalizacja inwestycji nie będzie naruszać praw i interesów osób trzecich i nie będzie kolidować z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu.



3. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestor wystąpi do Starostwa Powiatowego w Opocznie w trybie art. 32 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) załączając dokumenty przewidziane regulacjami ustawy.

Analizę przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym




mgr Jacek Łasota
Naczelnik Wydziału