

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 – jednolity tekst z późn. zm.) art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 – tekst jednolity z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: Tadeusza Dzwonkowskiego, Dyrektora Archiwum Państwowego w Zielonej Górze z siedzibą przy ul. Pionierów Lub. 53 w Starym Kisielinie

z dnia: 10.12.2008 r. uzupełnionego dnia 19.12.2008 r., rozszerzonego dnia 03.02.2009 r. i 11.02.2009 r.

w oparciu o przepisy:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 – tekst jednolity z późn. zm.),
- 2) ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 – tekst jednolity z późn. zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2006 r. Nr 80, poz. 563),
- 5) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2003 r. Nr 121, poz. 1137),
- 6) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 – z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 – tekst jednolity z późn. zm.),
- 8) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 - jednolity tekst z późn. zm.),
- 9) rozporządzenie ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz. U. z 2004 r. Nr 105, poz. 1113),
- 10) ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851 – tekst jednolity z późn. zm.),
- 11) ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o Państwowej Inspekcji Pracy (Dz. U. z 2007 r. Nr 89, poz. 589),
- 12) rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 210, poz. 1792),
- 13) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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),
- 14) 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),
- 15) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 – tekst jednolity z późn. zm.),

ustalam

na części działki nr 162/13 obręb 21
przy ul. Aleja Wojska Polskiego
lokalizację inwestycji celu publicznego

1. Rodzaj inwestycji:

budowa obiektu Archiwum Państwowego.

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) inwestycję projektować w sposób nie naruszający ładu przestrzennego,
- b) przed realizacją zabudowy należy wykonać rozbiórkę garaży znajdujących się na działce nr 162/13,
- c) wysokość obiektu:
 - trzy kondygnacje nadziemne,
 - wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do najwyższego położonego punktu dachu - maksymalnie 11,0 m,
- d) geometria dachu - dach płaski,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek objętych ustaleniami niniejszej decyzji - maksymalnie 32%,

- f) ścianę wschodnią oraz południową obiektu usytuować zgodnie z kierunkami wyznaczonymi przez obiekt istniejący na działce nr 162/17,
 - g) wykończenie elewacji z zastosowaniem nowoczesnych materiałów wykończeniowych,
 - h) na terenie objętym decyzją, co najmniej 25% powierzchni, należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - i) w stosunku do granic działek sąsiednich, w odniesieniu do których nie została określona linia zabudowy, obowiązują ustalenia zawarte w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - j) na terenie objętym ustaleniami niniejszej decyzji należy przewidzieć miejsce na pojemniki, służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - k) inwestycję, objętą ustaleniami niniejszej decyzji, należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi w tym techniczno-budowlanymi;
- 2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi:
- a) realizacja inwestycji nie może pogorszyć standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich oraz wykorzystywania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni i pośredni,
 - b) prace ziemne prowadzić z poszanowaniem istniejącej zieleni,
 - c) ewentualną wycinkę drzew lub krzewów, starszych niż pięcioletnie, należy uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska tut. Urzędu,
 - d) projekt budowlany uzgodnić pod względem spełnienia wymagań bhp, p.poż. i hig.-sanit.,
 - e) inwestycję realizować należy w sposób umożliwiający dotychczasowe funkcjonowanie i użytkowanie terenów sąsiednich;
- 3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 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, Prezydenta Miasta Zielona Góra;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) przyłącza infrastruktury technicznej realizować na podstawie warunków przyłączenia uzyskanych od ich dysponentów,
 - b) projekt zagospodarowania terenu uzgodnić pod względem kolizji z istniejącym uzbrojeniem, z odpowiednimi dysponentami infrastruktury technicznej, zlokalizowanymi na terenie objętym decyzją, w szczególności z ZEC Sp. z o.o. przy ul. Miodowej 3 w Zielonej Górze,
 - c) nie wyklucza się konieczności budowy nowej stacji transformatorowej, na działce wydzielonej z działki inwestora, z dostępem do drogi publicznej dla zasilania projektowanego obiektu,
 - d) z uwagi na brak sieci wodociągowej eksploatowanej przez ZWiK, warunki dostawy wody należy ustalić z właścicielem sieci tj. Uniwersytetem Zielonogórskim,
 - e) w granicach terenu objętego ustaleniami niniejszej decyzji należy zapewnić, co najmniej 1 miejsce postojowe przypadające na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych, w tym miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
 - f) dostęp do drogi publicznej od ul. Aleja Wojska Polskiego drogą wewnętrzną przez działki nr: 162/11, 162/15, 162/17 po uzyskaniu stosownych uzgodnień;
- 5) wymagania dotyczące interesów osób trzecich:
- a) właściciel nieruchomości przy wykonywaniu swojego prawa powinien powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
 - b) przedmiotowa inwestycja powinna spełniać warunki, wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane oraz zapewnić ochronę przed pozbawieniem osób trzecich:
 - dostępu do drogi,
 - możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- nie dotyczy;
3. Granica działki, linia rozgraniczająca teren inwestycji, projektowana linia podziału działki, obiekty przeznaczone do rozbiórki oznaczone są na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 10.12.2008 r. do tut. Urzędu, z wnioskiem (uzupełnionym 19.12.2008r., rozszerzonym dnia 03.02.2009r. i 11.02.2009r.) o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie obiektu Archiwum Państwowego na części działki nr 162/13 obręb 21 przy ul. Aleja Wojska Polskiego w Zielonej Górze, zwrócił się Tadeusz Dzwonkowski, Dyrektor Archiwum Państwowego w Zielonej Górze z siedzibą przy ul. Pionierów Lub. 53 w Starym Kisielinie. Do wniosku dołączone zostały dwa egzemplarze mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500, obejmujące przedmiotowy teren i przedstawiające lokalizację planowanej inwestycji.

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, objętej wnioskiem w sprawie, poprzedzone zostało dokonaniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego obszaru na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalono stan faktyczny: teren objęty wnioskiem to działka zabudowana obiektami garażowymi i w głównej mierze porośnięta niezagospodarowaną zielenią, drzewami, w najbliższym sąsiedztwie znajduje się Uniwersytet Zielonogórski, Hala Sportowa, obiekty magazynowe.

Ustalono również stan prawny. Działka nr 162/13 obręb 21 jest własnością Uniwersytetu Zielonogórskiego z siedzibą przy ul. Podgórnej 50 w Zielonej Górze, co wynika z wykazu właścicieli i władających wraz z działkami, użytkami i księgami wieczystymi z dnia 06 stycznia 2009 r., znajdującego się w aktach sprawy.

Wnioskowany teren leży w obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 2 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych jest inwestycją celu publicznego. Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja celu publicznego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, strony w sprawie zawiadomione zostały o wszczęciu postępowania oraz możliwości zapoznania się z zgromadzonym materiałem i projektem decyzji. W trakcie postępowania administracyjnego dla realizacji inwestycji objętej ustaleniami niniejszej decyzji strony nie wniosły uwag.

W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego, zgromadzono opinie zarządców infrastruktury technicznej, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Wydanie niniejszej decyzji nie wymagało dokonania uzgodnienia z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła mgr inż. arch. Jolanta Hadyńska-Kaszuba, wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0006.

Pouczenie

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

zastępca naczelnika
WYDZIAŁU PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I BUDOWNICTWA

Małgorzata Maśko-Horyza

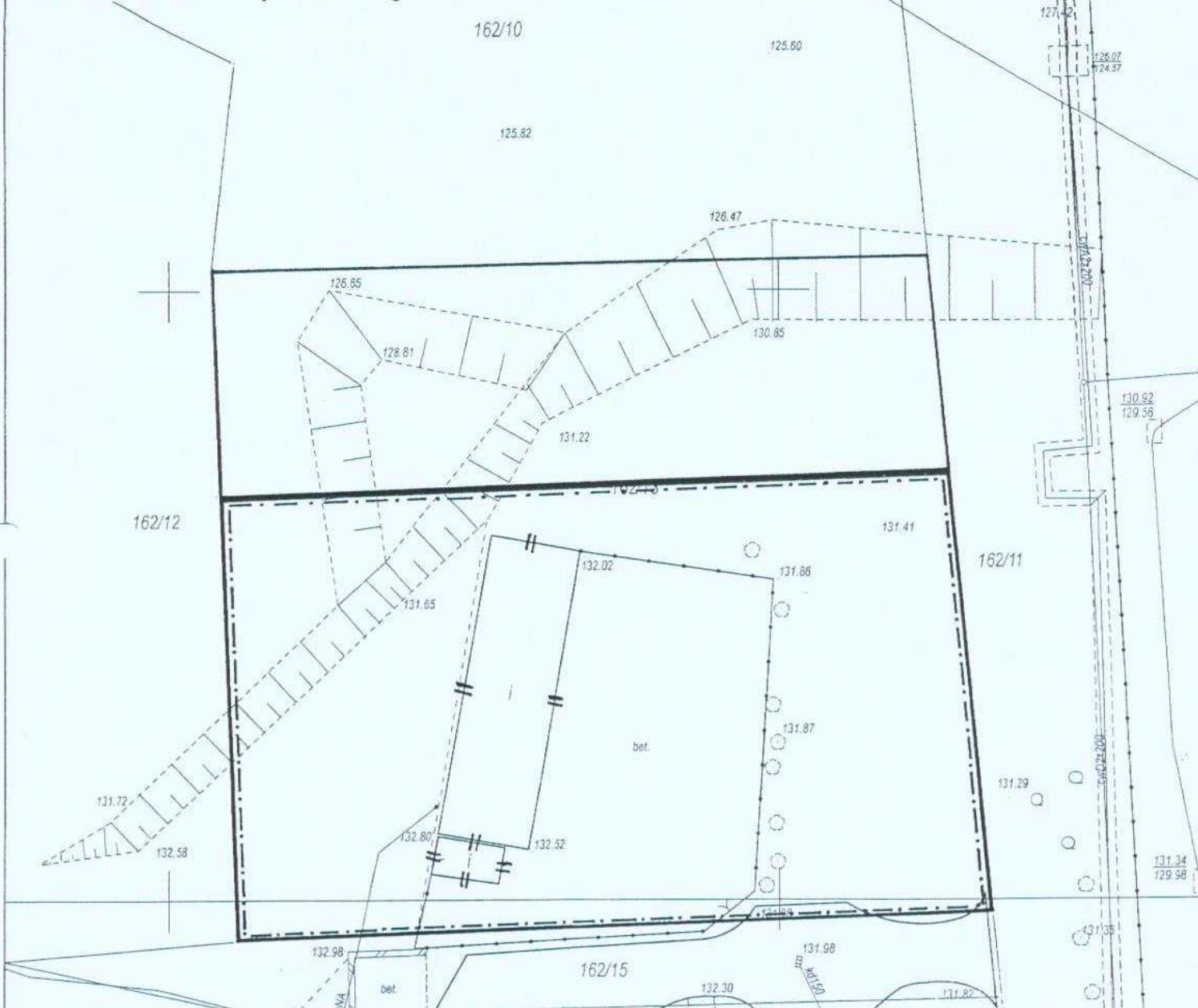
Otrzymują:

1. Tadeusz Dzwonkowski Archiwum Państwowe ul. Pionierów Lub. 53 66-002 Stary Kisielin
2. Uniwersytet Zielonogórski ul. Podgórna 50 65-246 Zielona Góra
3. Referat Administracji Budowlanej w/m
4. Referat Planowania Przestrzennego (p.809) w/m
5. B.B.1128376/08

MAPA SYT-WYS

SKALA 1:500

obr.21 dz.162/13, ul.Wojska Polskiego



Załącznik nr 1 do decyzji: PB.II.BB.7335-4/09
z dnia 22 marca 2009 r.

LEGENDA

- granica działki
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- projektowana linia podziału działki
- obiekty przeznaczone do rozbiórki

PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA
MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem
przyjętym do państwowego zarządku geodezyjnego
kartograficznego 13.02.2009 r. 11.20.09

Niniejsza mapa jest przeznaczona
do celów projektowych.

Zielona Góra, dnia 26.11.2008 r.

(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe)

PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA
MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Reprodukcja, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo
geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 240, poz. 2027
z 2005r.)

Zielona Góra, dnia 26.11.2008 r.

(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe)

zastępca naczelnika
WYDZIAŁU PLANOWANIA I PRZESTRZENNEGO
URZĄDOWNICTWA

Margareta Mańko-Horyza

162/17