

GPK-7331/136-CP/2010

Starogard Gd., 2010.11.18.

INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

Aneta Makuch

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50, art. 51 ust. 1 pkt 2) i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. Nr 98 z 2000r., poz. 1071 z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Starogard Gd. z siedzibą w Starogardzie Gd. przy ul. Sikorskiego 9, z dnia 01.07.2010r.,

ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego

dla terenu działek nr 120, 121, 122 i 112 w obrębie Sumin,

w sposób następujący:

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

1.1. Rodzaj inwestycji

Budowa hali sportowej z łącznikiem do budynku szkoły i dobudowa (odbudowa) werandy do budynku szkoły wraz z niezbędną przebudową/rozbudową infrastruktury technicznej oraz budowa parkingu, drogi pożarowej, boisk sportowych, placu zabaw, urządzeń rekreacji publicznej i obiektów małej architektury dla potrzeb Zespołu Szkół Publicznych w Suminie.

1.2. Projekt budowlany inwestycji spełniać musi wymagania przepisów szczególnych:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z 2006r. z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133),
- ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137),
- rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. Nr 129, poz. 844 z 1997r. z późniejszymi zmianami),
- innymi przepisami szczególnymi w zależności od potrzeb.

Projekt budowlany należy uzgodnić z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gd. lub rzeczoznawcą ds. higieniczno-sanitarnych,
- Rzeczoznawcą ds. BHP i ergonomii pracy,
- Rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p. poż.,
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,
- Inne uzgodnienia, jeżeli taka konieczność wyniknie z projektu budowlanego.

1.3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dla hali sportowej:

- obiekt o maksymalnie dwóch kondygnacjach naziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- wysokość hali, liczoną od średniego poziomu terenu przy budynku do kalenicy, określa się na maks. 13,0 m;
- powierzchnię zabudowy określa się na maks. 800m²;
- na głównej bryle budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 20°-25°;
- poziom posadowienia okapu dachu nad średnim poziomem terenu przy hali określa się na maks. 10,5 m;

dla łącznika:

- obiekt jednokondygnacyjny;
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 20°-25°;
- wysokość łącznika, liczoną od średniego poziomu terenu przy obiekcie do kalenicy, określa się na maks. 5,0 m;
- powierzchnię zabudowy określa się na maks. 200m²;

dla werandy:

- obiekt jednokondygnacyjny z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych około 20°-25°;
- wysokość werandy, liczoną od średniego poziomu terenu przy obiekcie do kalenicy, określa się na maks. 8,5 m;
- powierzchnię zabudowy określa się na maks. 35 m²;

dla altan ogrodowych:

- obiekty jednokondygnacyjne, przykryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych około 20°-25°;
- wysokości, liczone od średnich poziomów terenu przy obiektach do kalenic, ogranicza się do maks. 5,0 m;
- powierzchnie zabudowy określa się na maks. 25 m²;

Inne ustalenia:

- linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z załącznikiem graficznym, ustala się w odległościach:
 - 10 m od granic działki od strony dróg,
 - 45 m od linii brzegowej jeziora,
- dopuszcza się wspólne zagospodarowanie trzech działek (120, 121, 122) stanowiących teren szkoły;
- funkcja terenu działek 120, 121 i 122 pozostaje bez zmian – UO – teren usług oświaty;
- budowana hała z łącznikiem należy przystosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- na terenie objętym inwestycją należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla obsługi szkoły i planowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- dopuszcza się lokalizację różnorodnych urządzeń rekreacji publicznej typu altany, amfiteatr, ścieżka zdrowia itp. oraz obiektów małej architektury;
- dopuszcza się utwardzenie części terenu z przeznaczeniem na parking i drogę pożarową.

Warunki konserwatorskie:

- obiekt hali sportowej niezagłębiony w terenie, elewacja boczna jak w projekcie z dachem dwuspadowym; kolor elewacji ciemniejszy od budynku dworu;
- łącznik od budynku szkoły do hali sportowej przeszklony, rozpoczynający się dobudowaną przy szkole wieloboczną oranżerią z miejscami na eksponowanie roślin;
- przesłania za pośrednictwem właściwego miejscowo organu administracji architektoniczno-budowlanej dokumentacji projektowej i uzyskania w oparciu o tę dokumentację uzgodnienia prac przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

1.4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi;
- teren inwestycji położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; wymóg zastosowania ustaleń uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455z 2010r.);
- projektowana zabudowa winna być harmonijnie powiązana z naturalnym krajobrazem i nie może degradować walorów krajobrazowych środowiska;
- istniejący na terenie szkoły drzewostan stanowiący park podworski podlega ochronie; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wycinkę poszczególnych drzew pod warunkiem uzyskania niezbędnych pozwoleń wynikających z przepisów szczególnych.

1.5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- działki położone w strefie ochrony konserwatorskiej;
- budynek istniejącej szkoły – dawny budynek dworu wraz z parkiem dworskim wpisane są do gminnej ewidencji zabytków pod nr 324/444 i 325/444;
- wszelkie działania inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

1.6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:

- obsługa komunikacyjna – dojazd do działki istniejącym zjazdem z drogi gminnej poprzez wewnętrzną drogę gminną,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące na działce przyłącze,
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika na ścieki; docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- ogrzewanie – indywidualne źródło ciepła spełniające wymogi ochrony powietrza ze wskazaniem na paliwo proekologiczne,
- odprowadzenie wód odpadowych - powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki; z terenów parkingu wody deszczowe należy poczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika;
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – do szczelnych pojemników usytuowanych na działce z wywozem na wysypisko śmieci.

1.7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- zapewnić możliwość korzystania z mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna i ciepła, środki łączności),
- zapewnić dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- chronić przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Zakres inwestycji przedstawiony jest na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

3. Wygaśnięcie decyzji może nastąpić w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy jeżeli nie została już wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

4. Skutki decyzji o warunkach zabudowy

Niniejsza decyzja nie wywołuje skutków opisanych w art.63 ust.3 oraz 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Gmina Starogard Gd. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali sportowej z łącznikiem, werandy oraz obiektów rekreacyjnych dla potrzeb Zespołu Szkół w Suminie na działkach nr 120, 121 i 122. Przedmiotowe działki stanowią dawne założenie dworsko-parkowe. Dla powyższego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie sporządzania miejscowego planu ogólnego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 261 z 2004r., poz. 2603 ze zmianami) w/w inwestycja stanowi cel publiczny. Wobec powyższego przeprowadzono postępowanie zgodnie z art. 50-58 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji uzyskał pozytywne uzgodnienia z :

- Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Woj. Pomorskiego w zakresie melioracji;
- Starostą Starogardzkim w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- Wojewódzkim Pomorskim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projektowana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art.63 ust.2 ustawy - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Starogard Gd. w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

POUCZENIE:

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w **Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim** wniosek o wydanie pozwolenia z następującymi załącznikami:

1. Projekt budowlany w 4 egz. uzgodniony z jednostkami wymienionymi w decyzji.
2. Decyzja o warunkach zabudowy.
3. Oświadczenie Inwestora o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
4. Decyzja o warunkach wyłączenia gruntów z użytkowania rolnego.



Otrzymują:

1. GPK - Inwestycje
w/m
2. a/a

[Faint, illegible text, possibly a stamp or additional notes]

