

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, ust. 3, art. 53 ust. 1, 3, 4, pkt 6, 8, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tj. Dz.U. 2017 poz. 1257),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.10.2017 r.

**Pana Mirosława Ossowskiego,
działającego w imieniu
Gminy Jeziora Wielkie,
Jeziora Wielkie 36, 88-324 Jeziora Wielkie,**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 615 w obrębie ewidencyjnym Jeziora Wielkie, gm. Jeziora Wielkie,

po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Mogileńskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycje) - postanowienie AS.673.292.2017 z dnia 14.12.2017 r.,
- 2) Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycje) - postanowienie TEK 7323/BTI/0962/2017 z dnia 14.12.2017 r.,
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ze względu na położenie inwestycji na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody) postanowienie z dnia 14.12.2017 r. znak: WST.612.1.434.2017.DC,

u s t a l a m
l o k a l i z a c j ę i n w e s t y c j i c e l u p u b l i c z n e g o

polegającej na budowie sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 615 w obrębie ewidencyjnym Jeziora Wielkie, gm. Jeziora Wielkie, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- zabudowa publiczna.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą:
 - powierzchnia zabudowy – do 1200 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 40,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki – do 12,0 m,
 - wysokość do głównej kalenicy dachu budynku – do 12,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do II nadziemnych,
 - geometria dachu budynku – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45,
 - kierunek głównej kalenicy dachu do frontu działki – równoległy lub prostopadły,
 - pokrycie dachu budynku – dachówką, blachą, płytą warstwową, papą lub blachodachówką nawiązującą do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 25 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422),
- inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- planowana inwestycja leży na terenie Natura 2000 „Jezioro Gopło” (PLH040007) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,

- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

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

- teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono położenia na przedmiotowych działkach udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

5. Ustalenia dotyczące warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej
- b) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego źródła ciepła,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego przyłącza do kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzanie wód opadowych – do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego,
- f) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – poprzez drogę wewnętrzną do drogi powiatowej,

6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.),
- c) projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- d) projektowana inwestycja powinna spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska) – nie dotyczy.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych – nie dotyczy.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

10. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren działki o nr ewid. 615 przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych – występują na niej grunty klasy RIVa, RIVb.

UZASADNIENIE

W dniu 25.10.2017 r. Pan Mirosław Ossowski, działający w imieniu Gminy Jeziora Wielkie, Jeziora Wielkie 36, 88-324 Jeziora Wielkie, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Jeziora Wielkie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 615 w obrębie ewidencyjnym Jeziora Wielkie, gm. Jeziora Wielkie.

Procedura formalno – prawna

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Jeziora Wielkie nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziora Wielkie (Uchwała NR XXXVI/199/2014 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 19 maja 2014 r.) Wójt Gminy Jeziora Wielkie stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W wyniku analizy wniosku stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wszystkie powyższe warunki.

Wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 71), w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Teren, na którym ma być zlokalizowana inwestycja położony jest poza terenami chronionymi zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2014, poz. 1446 z późn. zm.).

Decyzja ustalająca warunki zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziora Wielkie postanowiono ustalić warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Mogilnie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

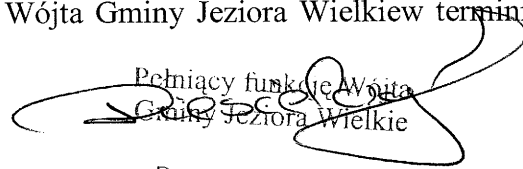
- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2017 r, poz. 1332 z późn. zm.),
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Jeziora Wielkie terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.


Pełniący funkcję Wójta
Gminy Jeziora Wielkie
Dariusz Ciesielczyk

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Pan Mirosław Ossowski,
2. Gmina Jeziora Wielkie, Jeziora Wielkie 36, 88-324 Jeziora Wielkie,
3. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Jeziora Wielkie,
4. Urząd Gminy Jeziora Wielkie - a/a.

Wyniki analizy
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) dokonano analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:
 - inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
 - trasa zamierzenia nie znajduje się w strefie ochrony terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,
 - trasa inwestycji nie znajduje się na terenie zamkniętym,
 - inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
 - planowana inwestycja leży na terenie Natura 2000 „Jezioro Gopło” (PLH040007) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000
 - przedsięwzięcie nie oddziałuje negatywnie na obszary Natura 2000.

1. Wnioski do projektu decyzji:

- powierzchnia zabudowy – do 1200 m²,
- szerokość elewacji frontowej budynku – do 40,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki – do 12,0 m,
- wysokość do głównej kalenicy dachu budynku – do 12,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do II nadziemnych,
- geometria dachu budynku – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45,
- kierunek głównej kalenicy dachu do frontu działki – równoległy lub prostopadły,
- pokrycie dachu budynku – dachówką, blachą, płytą warstwową, papą lub blachodachówką nawiązującą do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,

- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 25 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422),
- inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ewid. 615 zlokalizowaną w obrębie ewidencyjnym Jeziora Wielkie, gm. Jeziora Wielkie.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1725).

Pełniący funkcję Wójta
Gminy Jeziora Wielkie
Dariusz Ciesielczyk