

DECYZJA NR BUA-6733.3.2023.2024
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53, art. 54, art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 775), art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) oraz

po rozpatrzeniu

wniosku, który złożyła: Pani Marta Bejnar-Bejnarowicz, zam. ul. Ukośna 13/4, 66-400 Gorzów Wielkopolski, z pełnomocnictwa: Gminy Grzmiąca, z/s ul. 1 Maja 7, 78-450 Grzmiąca, w sprawie wydania decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego polegającej na **budowie przedszkola publicznego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz budowie oświetlenia drogowego**, przewidzianej do realizacji na działce nr geod.: 15/10, obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca oraz na częściach działek nr geod.: 66, 172, obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
na rzecz

Gminy Grzmiąca,
ul. 1 Maja 7, 78-450 Grzmiąca

dla inwestycji polegającej na:

budowie przedszkola publicznego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz budowie oświetlenia drogowego,
przewidzianej do realizacji na działce nr geod.: 15/10, obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca oraz na częściach działek nr geod.: 66, 172, obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca

I. Rodzaj inwestycji:

budowa przedszkola gminnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz budowa oświetlenia drogowego;

Charakterystyczne parametry planowej inwestycji:

- projektowany budynek przedszkola publicznego na działce nr ewid. 15/10,
- projektowane oświetlenie drogowe na częściach działek nr ewid. 66 i 172.

II. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych – warunki szczegółowe:

1. Ustala się lokalizację inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

2. Warunki i wymagania wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy: ok	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki nr 15/10 z drogą publiczną gminną – ul. Sportową, stanowiącą działki nr ewid. 66, 172, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – do czasu skablowania sieci – lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, /zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji/;
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	nie więcej niż 1400,0 m ² ;
3)	minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:	40% powierzchni działki nr ewid. 15/10;
4)	szerokość elewacji frontowej:	42,0 m z tolerancją do 20%;
5)	liczba kondygnacji:	do dwóch kondygnacji nadziemnych;
6)	wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku:	nie wyżej niż 10,0 m;
7)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:	nie wyżej niż 10,0 m;
8)	geometria dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść):	dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° lub dach stromy wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°
9)	inne ustalenia:	brak.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.), oraz ustawy 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 (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) w zakresie dotyczącym przedmiotowej inwestycji.

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) przedmiotowa inwestycja nie jest objęta ochroną konserwatorską, dlatego nie wymaga ona uzgodnienia z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
b) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	na warunkach określonych przez gestora sieci lub stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zasilanych paliwami charakteryzującymi się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
4)	odprowadzanie ścieków:	do sieci kanalizacji sanitarnej;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;

6)	gospodarowanie odpadami:	nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Grzmiąca;
7)	obsługa komunikacyjna:	projektowanymi lub istniejącymi zjazdami z drogi publicznej gminnej – ul. Sportowej, stanowiącej działkę nr ewid. 66 i 172. Projektowany zjazd należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą drogi przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę;
8)	ilość miejsc postojowych:	12 miejsc postojowych (w tym miejsce doładowania pojazdów oraz miejsce dla osoby niepełnosprawnej) oraz jedno miejsce tymczasowego postoju autobusów – przystanek;
9)	inne ustalenia:	jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, lokalizacje planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- a) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy ,
- b) na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, oraz należy zastosować rozwiązania aby nie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.).

III. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

nie ustala się – nie dotyczy.

IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

oznacza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

V. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

VI. Inne warunki:

1. Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
 - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),
 - c) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 ze zm.),
 - d) w przypadku napotkania na terenie objętym inwestycją urządzeń melioracyjnych w tym wystąpienia kolizji – postępowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478), W przypadku zmiany sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów (sieci drenarskiej) należy przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę

lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Koszalinie,

- e) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji.
2. Inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających.
 3. Niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Szczecineckiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1752 ze zm.).
 4. Sposób zagospodarowania terenu, pokazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, został ustalony na podstawie danych zawartych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zostanie on uszczegółowiony w projekcie budowlanym i może ulec niewielkim zmianom, w związku z koniecznością uwzględnienia przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz innych. Zmiany te muszą być zaakceptowane przez organ administracji architektoniczno – budowlanej wydający pozwolenie na budowę.

UZASADNIENIE

Do Urzędu Gminy Grzmiąca wpłynął wniosek, który złożyła: Pani Marta Bejnar-Bejnarowicz, zam. ul. Ukośna 13/4, 66-400 Gorzów Wielkopolski, z pełnomocnictwa: Gminy Grzmiąca, z/s ul. 1 Maja 7, 78-450 Grzmiąca, w sprawie wydania decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego polegającej na **budowie przedszkola publicznego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz budowie oświetlenia drogowego**, przewidzianej do realizacji **na działce nr geod.: 15/10, obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca oraz na częściach działek nr geod.: 66, 172, obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca.**

Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla budowy ww. obiektu wydaje się decyzję o warunkach zabudowy. Ustawodawca wskazuje jakie przesłanki należy spełnić, by móc wydać ww. decyzję (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W toku analizy stwierdzono, że teren, na którym realizowana ma być przedmiotowa inwestycja składa się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako tereny przeznaczone pod zabudowę (Bp) oraz z części działek drogowych (dr).

W niniejszej sprawie spełnione są wszystkie przesłanki określone w powołanym przepisie.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione na piśmie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

W toku postępowania zgodnie z obowiązującymi wymogami uzyskano niezbędne uzgodnienia.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w w/w wniosku, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych należy dokonać zgłoszenia budowy lub uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Szczecinku –

ul. Warcisława IV 16, 78-400 Szczecinek. Do stosownego wniosku należy dołączyć:

- decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- niezbędne pozostałe pozwolenia, wymagane przepisami ogólnymi.

Wójt, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Na podstawie art. 127 §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 775) stronie służy odwołanie od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie ul. Wł. Andersa 34, 75-626 Koszalin, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Wójta Gminy Grzmiąca.

Podmiot który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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 przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Iwona Mieloch

uprawnienia na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

M&R Biuro Projektów NOVA sp. z o.o.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

