

DECYZJA Nr 4/2019
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art.50 ust.1, art.51 ust.1 pkt 2, art.52 ust.1, art.53 ust. 3 pkt 1, art. 54 i art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2018. poz. 1945 z późn. zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego /j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm. /, zgodnie z rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588/ i rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1589/ :
po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 14.05.2019 r.

USTALAM
LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU GMINNYM

zamierzonej przez :

Gminę Jastrząb, Pl. Niepodległości 5, 26-502 Jastrząb

repr. przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe G. Bogusiewicz Pracownia Projektowa „MAXPOL” , 26-600 Radom,
ul. Żeromskiego 51A

pod nazwą:

**BUDOWA CENTRUM SPORTOWO - REKREACYJNEGO NA DZIAŁCE NR EWID. 365/4
W MIEJSCOWOŚCI JASTRZĄB (OBRĘB 0001), GM. JASTRZĄB**

1/ Rodzaj inwestycji - zabudowa użyteczności publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (zbiornik na gaz LPG o poj. do 10m³, szambo, zjazd z drogi gminnej).

2/ Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a/ Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Usytuowanie zabudowy powinno być zgodne z przepisami 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, poz. 1422 z późn. zm./.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy działki w odległości 15,0m od istniejącej linii rozgraniczenia drogi gminnej (dz. nr ew. 149) i w odległości 70,0 m od linii brzegowej zalewu.
- Linie zabudowy oznaczono kolorem czarnym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji linią ciągłą z trójkątami, istniejące linie rozgraniczenia drogi oznaczono kolorem czarnym na załączniku graficznym linią ciągłą.
- Intensywność wykorzystania powierzchni terenu w granicach lokalizacji inwestycji – maksymalnie 10% powierzchni nieruchomości można przeznaczyć pod zabudowę, maksymalnie 30% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placów utwardzonych itp., pozostały teren nieruchomości należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną zagospodarowaną wg potrzeb użytkownika.
- Gabaryt i forma projektowanego budynku winna harmonizować z otoczeniem i posiadać:
 - maksymalną wysokość – I kondygnacja nadziemna,
 - maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od poziomu terenu – 6,5 m,
 - maksymalną wysokość kalenicy od poziomu terenu – 6,5 m,
 - maksymalną szerokości elewacji frontowej – 11,0 m (co jest zgodne z wnioskiem) i z tolerancją do 20%.
- Geometria dachu budynku - zaprojektować dach płaski lub wielospadowy ze spadkami o kącie nachylenia do 45°.

b/ Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego,

stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów). Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

- W przypadku lokalizacji przedmiotowej inwestycji na gruncie oznaczonym w rejestrze gruntów jako łąki ŁVI przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej – zgodnie z art.11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 1161).
- W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. W projekcie budowlanym uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r., Prawo ochrony środowiska - j. t. Dz. U. z 2018r. poz. 799 z późn. zm.).
- Obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.
- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

c/ Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren, na którym przewidziana jest lokalizacja inwestycji położony jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi.
- Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie – Delegatura w Radomiu, ul. Żeromskiego 53. Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.

d/ Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej i zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
- Zaopatrzenie w gaz LPG z naziemnego zbiornika – lokalizacja winna być zgodna z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- Energia cieplna z indywidualnego źródła (kotłowni) odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska lub energia elektryczna w tym z kolektorów słonecznych.
- Odprowadzenie ścieków do szczelnego szamba wybieralnego, którego lokalizacja winna być zgodna z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- Odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalanie działek sąsiednich.
- Odpady – gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach / j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 99 z późn. zm./.
- Obsługa komunikacyjna - dojazd do terenu inwestycji projektowanym zjazdem z drogi gminnej (dz. nr ewid. 149).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na własnym terenie wg potrzeb użytkownika obiektu.

e/ Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- Projektowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- W przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji, należy zapewnić właścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności.
- Nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach.
- Przełożenie lub zbliżenie do istniejących sieci uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.
- Wyżej podane wymagania mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy z zachowania dalej idących wymagań zawartych w ustawie Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

f/ Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

g/ Ochrona urządzeń wodnych i melioracyjnych:

Zgodnie z informacją z dnia 22.05.2019 r. Nadzoru Wodnego Szydłowiec (RZGW Warszawa) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w strefie ochrony urządzeń melioracji wodnych.

3/ Linie rozgraniczające teren inwestycji :

Teren przeznaczony pod zainwestowanie oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:100, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji linią koloru czarnego i literami A-D.

4/ Wymagania formalne

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.1202 z późn. zm./,
 - ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.2068 z późn. zm./,
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne / Dz.U. z 2018r. poz.2268 z późn. zm./,
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.799 z późn. zm./,
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.1614 z późn. zm./,
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach /j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 992 z późn. zm. /,
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /j.t. Dz.U. z 2015r. poz.1422 z późn. zm./,
 - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz.U. Nr 109 poz.719/,
 - rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego /Dz.U. z 2018r. poz.2067/,
 - inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy i zasady wiedzy technicznej.
- Uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych.

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek Gminy Jastrzęb, Pl. Niepodległości 5 , 26-502 Jastrzęb, repr. przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe G. Bogusiewicz Pracownia Projektowa „MAXPOL”, 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 51A.

Przepis art. 50 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, że inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zamierzenie Wnioskodawcy należy uznać za cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /j.t. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zmianami/ - art.6 pkt 6 - „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki,..... szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27.03 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwalają stwierdzić, że:

- nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza lokalizować inwestycję nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie ogłoszono również o przystąpieniu przez Gminę Jastrzęb do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowego terenu,
- zgodnie z informacją o działce z dnia 15.05. 2019 r. działka nr ewid. 365/4 stanowi własność Gminy Jastrzęb,
- zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka w granicach lokalizacji inwestycji to tereny rekreacyjno – wypoczynkowe Bz i łąki trwałe Ł,
- teren części działki 365/4 w granicach lokalizacji inwestycji A-D o pow. ok. 0,49ha nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /j.t. Dz.U. z 2017r. Poz. 1161/,
- według nieobowiązującego od 01.01.2004r. Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jastrzęb Uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Jastrzębiu Nr III/12/93 z dnia 6 lipca 1993r. i ogłoszoną w Dz. Urz. woj. radomskiego Nr 14 , poz. 91 z dnia 30 sierpnia 1993r. działka miała następujące przeznaczenie: „Tereny zieleni otwartej urządzonej i wód otwartych. Funkcja uzupełniająca rekreacja i sport” ,

- w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastrzęb” uchwalonym przez Radę Gminy w Jastrzębiu Uchwałą Nr II/18/2018 z dnia 30 listopada 2018r. teren działki ma następujące przeznaczenie: „Obszary usług sportu i rekreacji i obszary usług turystyki”,
- niniejsza decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony (oprócz wnioskodawców i właścicieli działki objętej decyzją) zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia umieszczonego w dniu 15.05.2019r. na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Jastrzęb.

Lokalizacja inwestycji nie obejmuje terenów w miejscowości uzdrowskiej, obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.2067/, obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, obszarów w granicach parku narodowego i jego otuliny, obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, terenów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i ponadlokalnym, ponadto inwestycja nie jest przedsięwzięciem wymagającym uzyskania pozwolenia wodno-prawnego i nie znajduje się na terenie obszarów o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne/ Dz.U. z 2018r. poz.2268 późn. zm./, zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1,2,3,4,5,5a,7,8,10,10a,11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ Wójt Gminy Jastrzęb, prowadzący przedmiotowe postępowanie, jest równocześnie zarządcą dróg gminnych, nie ma obowiązku dokonania odrębnego uzgodnienia w trybie art.106 Kodeksu postępowania administracyjnego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art.53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 6 i art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano uzgodnienie organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – Starostą Szydłowieckim, Pl. M. Konopnickiej 7, 26-500 Szydłowiec – uzgodnienie pozytywne na zasadzie tzw. „milczącej zgody”.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 6 i art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano uzgodnienie organu właściwego w sprawach melioracji wodnych tj. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Nadzór Wodny w Szydłowiecu, ul. Targowa 4, 26-500 Szydłowiec - uzgodnienie pozytywne na zasadzie tzw. „milczącej zgody”.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się wygaśnięcie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Projekt decyzji w przedmiotowej sprawie przygotowała osoba uprawniona, wpisana na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów w Warszawie pod numerem MA 0367.

Powyższe pozwala na orzeczenie jak w sentencji.

Załączniki (otrzymuje Wnioskodawca, natomiast strony mają możliwość zapoznania się z ich treścią w Urzędzie Gminy Jastrzęb) :

- część graficzna decyzji – załącznik od Nr 1
- orientacja – załącznik nr 1A.

Pouczenie :

Jeśli niniejsza decyzja wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.

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

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Jastrzęb powołując się na znak sprawy i nr decyzji, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art.53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1/projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- 2/ oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3/ ostateczną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Otrzymują:

- 1/ Wnioskodawca
- 2/ strony wg wykazu
- 3/ a/a



Z up. Wójta Gminy
Albert Bobrowski

SEKRETARZ GMINY



WÓJT GMINY w Jastrzębli

stwierdza, że decyzja
Nr 4/2019 z dnia 01.07.2019 r.
jest pełnomocna i ostateczna
w dniu 29.05.2020 r.

Z up. Wójta Gminy
Albert Bobrowski

SEKRETARZ GMINY