

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art.104 kodeksu postępowania administracyjnego - ustawy z dnia 14.06.1960r. (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz art.50 ust. 1-2, art.51 ust.1 i art.53 ust.3-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717 z późn. zm.), **po rozpatrzeniu wniosku:**
Gminy Gardeja z/s Urzędu Gminy w Gardei, ul. Kwidzyńska 27, 82-520 Gardeja,
z dnia 29.05.2006r. (data wpływu 30.05.2006r.; nr kanc. 1418)

WÓJT GMINY GARDEJA

ustala

dla **Gminy Gardeja** z/s Urzędu Gminy w Gardei, ul. Kwidzyńska 27, 82-520 Gardeja,
następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego
polegającej na budowie boiska sportowego, usług sportu i rekreacji z usługami towarzyszącymi
wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 128 i fragmentu działki nr 126/9
w obrębie Wandowo.

1. Teren inwestycji:

Na terenie działki nr 128 i fragmentu działki nr 126/9 w obrębie Wandowo.

2. Warunki urbanistyczne:

- 1) Działkę nr 128 i fragment dz. nr 126/9 w obrębie Wandowo przeznacza się na funkcję usług rekreacji i sportu z usługami towarzyszącymi (gastronomia, drobny handel, serwis sprzętu sportowego itp.),
- 2) wymagane jest bezwzględne zachowanie uciążliwości planowanej inwestycji w granicach własnych nieruchomości,
- 3) w ramach inwestycji dopuszcza się budowę wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- 4) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację małej architektury i zieleni, w tym oświetlenia, ławek, koszy na śmiecie, płotów itp.
- 5) w ramach inwestycji ustala się realizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boiska sportowego,
- 6) dopuszcza się wykorzystanie, modernizację, rozbudowę, przełożenie oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 7) dla projektowanych budynków usługowych ustala się:
 - a) ustala się jedną kondygnację,
 - b) ustala się maksymalną wysokość od otaczającego terenu do najwyższego punktu budynku 8,0m,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu: 1,20m ,
 - d) ustala się dach stromy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci minimum 25 stopni; dach stromy winien być kryty blachodachówką lub dachówką,
 - e) wymagane jest wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi, np.: tynk, cegła, drewno.

3. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r., Nr 207, poz. 2016 ze zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000r., Nr 71, poz. 838 ze zmianami),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
- 5) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.),
- 6) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r., Nr 121, poz. 1266),
- 7) Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. Nr 129, poz. 844 z późn. zm.),
- 8) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 25.09.2000r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. Nr 85, poz. 957 z późn. zm.),
- 9) obowiązującymi normami.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) **energia elektryczna** - z projektowanego przyłącza, na warunkach ustalonych przez Koncern Energetyczny ENERGA S.A. Oddział Elbląskie Zakłady Energetyczne w Elblągu Rejon Energetyczny Kwidzyn, 82-500 Kwidzyn, ul. Łąkowa 38,
- 2) **woda** - z projektowanego przyłącza, na warunkach ustalonych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Gardei, ul. Kwidzyńska 27,
- 3) **odprowadzenie ścieków** - do szczelnego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na własnej działce, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) **odprowadzenie wód opadowych** - powierzchniowo, w obrębie nieruchomości,
- 5) **usuwanie bytowych odpadów stałych** – po segregacji na obszarze nieruchomości, wywóz na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję,
- 6) **zaopatrzenie w ciepło** – dopuszcza się indywidualnie, z wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw ekologicznych,
- 7) **telekomunikacja** - dopuszcza się z projektowanego przyłącza, na warunkach ustalonych przez gestora sieci,
- 8) **dojazd** - w oparciu o istniejący zjazd lub projektowany zjazd na nieruchomość z drogi lokalnej,
- 9) w obrębie nieruchomości należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.).

6. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, modernizacji, rozbudowy, przełożenia oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 2) uzgodnienia w zakresie bhp (w zakresie projektowanego budynku usługowego).

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z terenem inwestycji oznaczonym linią

przerzywaną koloru czarnego.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717 z 2003r z późn. zm.) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Teren działek nr 128 i fragmentu działki nr 126/9 w obrębie Wandowo jest sklasyfikowany jako grunt rolny: RIVa na dwóch odrębnych, nie sąsiadujących ze sobą obszarach (0,77ha i 0,82ha), PsV (0,26ha) i N (0,14ha). Łączna powierzchnia przeznaczona pod inwestycję wynosi 1,99ha. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r., Nr 121, poz. 1266) dla gruntów rolnych stanowiących użytki kl. IV, jeśli zwarty ich obszar nie przekracza 1,0ha, zmiana przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze nie wymaga zgody Marszałka Województwa Pomorskiego. Dla takich przypadków zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 61, §1 i §4 k.p.a. oraz art.53 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ wydający niniejszą decyzję wszczął postępowanie, zawiadamiając imiennie strony, na nieruchomości których będzie realizowana inwestycja, oraz w drodze obwieszczenia, na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w tut. Urzędzie. Na podstawie art. 10 §1 k.p.a. strony mogły w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia zapoznać się z aktami sprawy, mogły zgłosić swoje uwagi lub zastrzeżenia do zebranych materiałów dotyczących podjęcia decyzji w sprawie. Do prowadzonego postępowania, strony na piśmie do tut. Urzędu nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń. Zgodnie z art.50 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów - Danielowi Załuskiemu, który sporządził projekt decyzji. Następnie projekt decyzji, zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesłano właściwym organom do uzgodnienia. Projekt decyzji bez uwag uzgodnił Marszałek Województwa Pomorskiego w Gdańsku (**postanowienie** z dnia 19 lipca 2006r.; MW M2-6006/M6/81/2006) i Starosta Kwidzyński (**postanowienie** z dnia 30 .10.2006r.; WO. 6018/5/U – 25/2006, w zakresie ochrony gruntów).

POUCZENIE:

W związku z art. 65 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

- 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 32, 33 i 34 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Kwidzynie, ul. Warszawska 19, 82-500 Kwidzyn, w terminie ważności niniejszej decyzji:
- 1) wniosek,
 - 2) 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z art. 34 ust. 1, 2 i 3 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r.,

Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 03.07.2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133),

- 3) zaświadczenie projektanta o uprawnieniach do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określone w art. 12 ust.7 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.),
- 4) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 5) decyzję o faktycznym wyłączeniu z użytkowania rolniczego fragmentów działek przeznaczonych pod inwestycję,
- 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

- 3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**
- 5. Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Gardeja w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Powyższe nie podlega opłacie skarbowej.**
- 6. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.**

Załącznik:

1. załącznik graficzny do decyzji.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Gmina Gardeja z/s Urzędu Gminy w Gardei, ul. Kwidzyńska 27,
82-520 Gardeja,
2. Inspektor ds. obrotu gruntami w/m.
3. a/a.

Do wiadomości:

Właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, na których będzie realizowana inwestycja:

1. Agencja Nieruchomości Rolnych SP w Gdańsku z/s w Pruszczu Gdańskim, ul. Powstańców Warszawy 28, 83-000 Pruszcz Gdański (właściciel dz. nr 128),
2. Gmina Gardeja (właściciel dz. nr 126/9).

Projekt decyzji sporządził dr inż. arch. Daniel Załuski, posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1504; właściciel firmy „STUDIO DZ” w Gdańsku (tel. kom.) 607 082 359).