

Jelcz-Laskowice, dnia 14.03.2018r.

RI.IB.6733.2.2018. 2299

Decyzja nr 4/2018
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50, ust. 1, art. 51, ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), oraz art. 104 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)

USTALAM

na rzecz Gminy Jelcz-Laskowice lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie zaplecza dla boiska piłkarskiego w Grędzinie, zlokalizowanej na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 358 AM-1, obręb Grędzina, gmina Jelcz-Laskowice.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:

1) Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) **Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:** budowie zaplecza dla boiska piłkarskiego;
- b) **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości od 11,0 m do 18,0 m od granicy dz. nr 358 z dz. dr. nr 201/1 AM-1 (ul. Główna) oraz w odległości 25 m od granicy dz. nr 358 z dz. nr 357 AM-1, jak na załączniku graficznym;
- c) **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** maksymalnie 0,03;
- d) **Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:** min 70 %;
- e) **Szerokość elewacji frontowej budynku:** od 4,0 m do 6,0 m;
- f) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku:** od 2,5 m do 3,5 m;
- g) **Geometria dachu:** dach płaski;
- h) **Kąt dachu:** dach płaski;
- i) **Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki:** dach płaski;
- j) **Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu** budowie zaplecza dla boiska piłkarskiego, budowa przyłączy, utwardzenie terenu;
- k) **Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:**
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2017r., poz. 1332 ze zm.);
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422 ze zm.);
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2222).

2) Warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) **Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:**
 - ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 519);
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1566);
 - ustawa z dnia 18.07.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 328);
 - ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1412 ze zm.);
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (tj. Dz.U. 2018 poz. 142);
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2187 ze zm.);
 - ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2017 poz. 1405);
 - ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. 2017r. poz. 2126 ze zm.);
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8.07.2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. 2014r. poz. 1800).
- b) **Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2017 poz. 1405) i nie znajduje się w katalogu zawartym w § 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 71.).**

c) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Inwestycja powinna być realizowana zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2187 ze zm.).
Przedmiotowe zamierzenie planowane jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego miejscowości Grędzina, na terenie zachowanych reliktywów pradziejowego i historycznego osadnictwa znajdującym się w wykazie zabytków nieruchomych i w wykazie dla zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010r. Nr 75, poz. 474),
 - zamierzenie budowlane należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu,
 - w przypadku dokonania w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać wszelkie prace i niezwłocznie powiadomić organ konserwatorski; w razie wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem konserwatorskim.

d) Teren inwestycji nie znajduje się:

- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1566), na którym:
 - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3) Warunków w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2222);
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 220 ze zm.);
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 21);
- ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1289);
- ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2062).
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 124).

b) Dostęp do drogi publicznej – z drogi powiatowej nr 1538D ul. Główna (dz. nr 201/1 AM-1) poprzez istniejący zjazd.

c) Zapotrzebowanie na:

- energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej (wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez władającego siecią);
- wodę – nie wnioskowano;
- kanalizację sanitarną – nie wnioskowano;
- sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną – nie wnioskowano;
- energię ciepłą – nie wnioskowano.

d) Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem.

e) Sposób unieszkodliwiania odpadów: w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów uwzględnić zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

f) Wymagana ilość miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego;

g) Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

4) Warunków dotyczących ochrony interesu osób trzecich:

a) W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji.

b) Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:

- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
- przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

5) Warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

UZASADNIENIE

W dniu 11.01.2018r., pismem z dnia 10.01.2018r., z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego opisaną w osnowie niniejszej decyzji działając przez pełnomocnika Pana Jakuba Chojnickiego wystąpiła Gmina Jelcz-Laskowice. Po uzupełnieniu w dniu 31.01.2018r. wniosek zawierał wszystkie elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. W takiej sytuacji zgodnie z przepisem art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Dla terenu inwestycji brak obecnie planu zagospodarowania przestrzennego - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Laskowice Oławskie, zatwierdzony przez Radę Narodową Gminy Laskowice Oławskie uchwałą nr VIII/45/85 z dnia 20.12.1985 r. i zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach nr XLII/271/93 z dnia 5.08.1993 r., zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wygasł 31.12.2003 r. Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego ustalono także, że działka planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwalonego uchwałą Rady Miasta Jelcz Laskowice z dnia 23 listopada 2005 roku nr XVII/253/2005) działka inwestycji jest określona jako: „*US – tereny sportu i rekreacji – istniejące*”.

Wykorzystując informacje z rejestru gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) tut. organ w dniu 31.01.2018r. zawiadomił strony w drodze obwieszczenia, a inwestora oraz właściciela nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja, na piśmie, o wszczęciu postępowania w sprawie.

W takiej sytuacji zgodnie z przepisem art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Po analizie wniosku stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i analizie dokumentacji geodezyjno-kartograficznej stwierdzono, że:

1. uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - w sąsiedztwie przedmiotowej działki przebiegają sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, elektroenergetyczna) - zatem jest spełniony warunek określony w/w art. 61 ust. 1 pkt 3;
2. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - obszar objęty niniejszą decyzją o warunkach zabudowy nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem Bz - zatem jest spełniony warunek określony w/w art. 61 ust. 1 pkt 4;
3. nie stwierdzono niezgodności inwestycji z przepisami odrębnymi - zatem jest spełniony warunek określony w/w art. 61 ust. 1 pkt 5.

W wyniku analizy materiału dowodowego stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został uzgodniony stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu – organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Powiatowym Zarządem Drogowym w Oławie – organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Stosownie do art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) tut. organ w dniu 23.02.2018r. zawiadomił inwestora oraz właściciela nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja, na piśmie, o zebraniu materiału dowodowego.

W związku z powyższym po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja o lokalizację inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Oławskiego/skutecznego zgłoszenia robót Staroście Oławskiemu.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem Burmistrza Jelcza-Laskowic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

Projekt niniejszej decyzji przygotował:

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz,

nr uprawnień urbanistycznych 1645

zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2016r., poz. 1827 ze zm.)



2 up. BURMISTRZA

Romuald Piórko
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Jakub Chojnacki – pełnomocnik Gminy Jelcz-Laskowice, ul. Witosa 24, 55-230 Jelcz-Laskowice,
2. a/a

Decyzja stała się ostateczna

z dniem 13. 04. 2018 R.

i podlega wykonaniu.

INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej
Dorota Majgalska
Iwona Domagalska