Piątek, dnia 17.12.2019 r.

WÓJT GMINY PIĄTEK

GP.6733.13cp.2019.TK

DECYZJA Nr 15/2019
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt. 2 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Piątek, ul. Rynek 16, 99-120 Piątek, reprezentowanej przez Pana Remigiusza Ratajskiego, z dnia 24.09.2019 r.,

u s t a l a m
warunki i zasady zagospodarowania terenu
dla inwestycji celu publicznego, polegającej na

budowie pasywnego przedszkola w Piątku
na działkach o nr ewid. 846 i 847 obr. Piątek, gm. Piątek

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

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji:**
   - zabudowa usługowa.

2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu):**
   - budynek pasywnego przedszkola.

3. **Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
      a) 3,0 m od granicy frontowej działek,
      b) 1,0 m od granicy działki nr 847 z działką nr 853/13,
      zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym;
   2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w granicach terenu inwestycji – od 0,1 do 0,7;
   3) szerokość elewacji frontowej – od 20,0 m do 50,0 m;
   4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 3,0 m do 6,0 m;
   5) geometria dachu:
      a) układ głównych połaci dachowych – dach płaski lub dwuspadowy,
      b) kąt nachylenia głównych połaci – do 15°,
      c) wysokość głównej kalenicy – od 3,0 m do 6,0 m,
      d) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działek lub do granicy z działką sąsiednią.

4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
   1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.);
   2) inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839);
3) zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji zlokalizowany jest na działkach nr 846 i 847, których grunty w ewidencji gruntów wykazane są jako: tereny mieszkaniowe (B) oraz grunty orne (RIVa).

5. **Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) na terenie gminy Piątek nie ma spisu dóbr kultury współczesnej;
2) zamierzenie budowlane nie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.2018 poz. 2067 z późn. zm.).

6. **Warunki i wymagania w zakresie obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej – poprzez projektowane przyłącze na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej – poprzez projektowane przyłącze na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
3) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (odpowiadających polskim normom), energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lekkiego oraz paliw stałych z zastosowaniem kotła posiadającego certyfikat energetyczno – paliwowy („znak bezpieczeństwa ekologicznego");
4) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji – poprzez projektowane przyłącze na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
5) odprowadzanie wód opadowych – w sposób dotychczasowy;
6) usuwanie odpadów – selektywna zbiórka do pojemników i wywóz zgodnie z wymogami przepisów dotyczących gospodarki odpadami;
7) dostęp do drogi publicznej – droga gminna nr 104257E;
8) miejsca postojowe – nie ustala się.

7. **Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:**

Ustala się ochronę interesów osób trzecich, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, przed:
1) pozbawieniem:
a) dostępu do drogi publicznej,
b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby

poprzez wymóg spełnienia warunków zawartych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
1) inwestycja winna być realizowana zgodnie z:
a) wymogami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.);
2) dokumentację projektową należy opracować zgodnie z przepisami:
a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
b) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.),
c) przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2222),

i uzgodnić z organami właściwymi do uzgadniania projektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych;

3) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z ukrytym lub widocznym na mapie do celów projektowych uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
   1) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze ani w terenie górniczym,
   2) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
   3) terenu inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   4) stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) teren przeznaczony pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1 000

UZASADNIENIE

Gmina Piątek, ul. Rynek 16, 99-120 Piątek, reprezentowana przez Pana Remigiusza Ratajskiego, wnioskiem z dnia 24.03.2019 r. zwróciła się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **budowie pasywnego przedszkola w Piątku** na działkach o nr ewid. 846 i 847 obr. Piątek, gm. Piątek.

Dla obszaru objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy uznać działania o znaczeniu m.in. lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), za cel publiczny uznaje się między innymi budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, 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. Przedmiotową

inwestycję należy traktować zatem jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, organem właściwym do wydania decyzji jest Wójt Gminy Piątek, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji zostało dokonane poprzez umieszczenie w dniach od 23.10.2019 r. do 07.11.2019 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Piątek oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Piątek, obwieszczenia Wójta Gminy Piątek o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości zawiadomiono o tym fakcie pismem z dnia 23.20.2019 Strony postępowania nie wniosły uwag i wniosków.

Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi gminnej, która jest zakwalifikowana do kategorii dróg publicznych. Zarządcą w/w drogi jest Wójt Gminy Piątek. W związku z powyższym, ze względu na fakt, iż organem uzgadniającym i wydającym decyzję o warunkach zabudowy byłby Wójt Gminy Piątek, nie ma podstaw do uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z zarządcą drogi, o którym mowa w art. 59 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., w trybie art. 106 K.p.a.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz mając na uwadze fakt, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, należało orzec jak w sentencji.

Przed wydaniem decyzji dokonano uzgodnień, w myśl art. 53 ww ustawy:

1) w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne:
   a) ze Starostą Łęczyckim - który nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy – uzgodnienie uważa się za dokonane,
   b) z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW WP - który nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy – uzgodnienie uważa się za dokonane

POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
   1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
   2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

   Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Wójta Gminy Piątek w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
   Zgodnie z art. 127a K.p.a., 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 Wójtowi Gminy Piątek oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WÓJT
mgr Krzysztof Lisiecki

Załącznik:
1. część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1 000.

Otrzymują:
1. Gmina Piątek, ul. Rynek 16, 99-120 Piątek
2. A/a

Projekt decyzji opracował
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Decyzja stała się ostateczna
Piątek, dnia 02.01.2020 r.
Sekretarz Gminy Piątek
Renata Lepalczyk