

Iwaniska, dnia: 12.03. 2018 r.

Znak: RG.6733.3.2018

DECYZJA
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53. ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), oraz art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.02.2018 r. złożonego przez Gminę Iwaniska, Rynek 3, 27-570 Iwaniska

USTALAM

na rzecz Gminy Iwaniska, Rynek 3, 27-570 Iwaniska następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą:

- Budowa świetlicy wiejskiej;
- budowa zbiornika na ścieki bytowe o pojemności do 10 m³;
- realizacja urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), niezbędnych do użytkowania obiektu budowlanego objętego decyzją, zgodnie z jego przeznaczeniem,

na terenie obejmującym działkę nr ewid. 341 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCD – A, w miejscowości Mydłów, obręb Mydłów, gmina Iwaniska.

1. Rodzaj inwestycji

1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa usługowa.

1.2 ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest budowa świetlicy wiejskiej, budowa zbiornika na ścieki bytowe o pojemności do 10 m³ oraz realizacja urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), niezbędnych do użytkowania obiektu budowlanego objętego decyzją, zgodnie z jego przeznaczeniem, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 341, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCD– A w miejscowości Mydłów, obręb Mydłów, gmina Iwaniska.

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

2.1. warunki i wymagania, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku i zbiornika na ścieki bytowe - w odległości 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (nr ewid. działki: 330/1) - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
- Wskaźnik wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji: od 9,00 % do 15,00 %.

- Minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30,00 %.
- Szerokość elewacji frontowej, od strony drogi powiatowej (nr ewid. działki 330/1): od 9,00 m do 13,00 m.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (górnej krawędzi jej gzymsu, okapu lub attyki), od strony drogi powiatowej (nr ewid. działki: 330/1): 3,20 m do 4,00 m - od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.
- Ilość kondygnacji nadziemnych: 1.
- Geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia nawiązującym do dachów na istniejących sąsiednich obiektach, w przedziale 30^o - 40^o. Kierunek głównej kalenicy dachu: pod kątem 45^o w stosunku do odcinka drogi powiatowej (nr ewid. 330/1) zaznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Wysokość głównej kalenicy dachu: od 6,00 do 7,50 m.
- Ustalone graniczne parametry w decyzji lokalizacyjnej nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowywaniu wniosku i załączników do zgłoszenia właściwemu organowi zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, lub projektu budowlanego: obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, Polskich norm oraz zasad wiedzy technicznej, m.in. 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 r., poz. 1422 z póź. zm.).
- Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie w oparciu o przepisy 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 r., poz. 1422 z póź. zm.) w projekcie budowlanym stanowiącym jeden z załączników do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę.

2.2 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, i zdrowia ludzi

- Teren inwestycji o powierzchni ok. 0,230 ha położony jest na działce nr ewid. 341 o powierzchni 0,4800 ha, na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami: Br-RII, RII.
Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161), teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody (o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.), ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na przeznaczenie go na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż:
 - 1) co najmniej połowa powierzchni terenu przeznaczonego na inwestycję zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
 - 2) teren przeznaczony na inwestycję położony jest w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.. 2147 z późn. zm.);
 - 3) teren przeznaczony na inwestycję położony jest w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.);
 - 4) jego powierzchnia (0,3019 ha) nie przekracza 0,5 ha (bez względu na to, czy stanowi jedną całość, czy stanowi kilka odrębnych części).
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę zieleni. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji i terenach przyległych. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 z póź. zm.).
- Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji masami ziemi lub skalnymi (w tym gruzem), wymaga dokonania uzgodnienia – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1849).

- Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Zasięg oddziaływania inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora ma charakter lokalny, ograniczony do terenu inwestycji wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w załączniku graficznym do niniejszej decyzji.
- W dacie wydania niniejszej decyzji, dla terenu inwestycji nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego ochrony zabytków z zakresu ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187).

2.4 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego
 - zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem na warunkach określonych przez Gminę Iwaniska;
 - odprowadzenie ścieków bytowych – projektowanym przyłączem do projektowanego zbiornika na ścieki bytowe o pojemności do 10,00 m³;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącym lub projektowanym przyłączem na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej;
 - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe.
 - ogrzewanie - indywidualnym źródłem ciepła, z preferencją dla odnawialnych źródeł energii i paliw ekologicznych;
 - zewnętrzne oświetlenie terenu nieagresywne dla użytkowników terenów sąsiednich.
 - budynek winien posiadać własną instalację odgromową i uziemiającą jeżeli taki wymóg wynika z przepisów szczególnych w tym zakresie.
 - odpady stałe (komunalne) winny być gromadzone w pojemnikach do ich czasowego przechowywania, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania, a następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług.
- Obsługa komunikacyjna terenu – istniejącym zjazdem publicznym z drogi powiatowej nr ewid. działki: 330/1. Dopuszcza się przebudowę istniejącego zjazdu.
 - * Ewentualna budowa i przebudowa zjazdów wymaga uzyskania przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na ich lokalizację na podstawie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.).
- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

2.5 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie wniosku i załączników do zgłoszenia właściwemu organowi zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, lub projektu budowlanego z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

2.6 Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych

Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem czarnym i literami **ABCD-A**, na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Sprawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są szczegółowo uregulowane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.) zwanej dalej Ustawą.

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

Planowana budowa świetlicy wiejskiej w Mydłowie jest inwestycją celu publicznego należąca do rodzaju zabudowy: zabudowa usługowa.

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 Ustawy, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, który powinien zawierać: określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, 1:1000 lub 1: 2000 charakterystykę inwestycji zawierającą określenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyki zabudowy w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej, oraz określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko. Wniosek inwestora z dnia 06.02.2018 r. spełnia wymagania stawiane ustawą.

- Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne :

- o Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.),
- o 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.),
- o Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017r. poz. 1566),
- o Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.),
- o Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.),
- o Rozporządzenia z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- o Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 z późn. zm.),
- o Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. , poz. 1161),
- o Ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2017 r. 788),
- o Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187),
- o Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.),
- o Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640).

Stosownie do art. 61 § 4 i art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy: zawiadomienie z dnia 06.02.2018 r.

W trakcie postępowania administracyjnego nie wpłynęły żadne zastrzeżenia.

Stosownie do art. 51 ust. 1 ustawy decyzje wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany z:

1. Starostwem Powiatowym w Opatowie - w zakresie ochrony gruntów rolnych.
Zgodnie z postanowieniem Starosty Opatowskiego w Opatowie z dnia 12.02.2018r. znak G-II.6123.13.2018 jest wymagane uzyskanie przez inwestora decyzji na wyłączenie terenu z produkcji rolniczej przed wydaniem pozwolenia na budowę.
2. Zarządem Dróg Powiatowych w Opatowie - w związku z przyleganiem obszaru inwestycji do pasa drogi powiatowej i projektowanym zjazdem publicznym.

Postanowieniem Nr 5/2018 z dnia 28 lutego 2018r. Zarząd Powiatu w Opatowie pozytywnie uzgodnił projekt decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa

drogowej drogi powiatowej nr 0722T Mydłów- Borków - Przepiórów- Kujawy.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia pozostałych uzgodnień, o których mowa w tym artykule, nie dotyczy przedmiotowej inwestycji, bowiem nie znajduje się ona na obszarach, w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wniosek inwestora.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Stosownie do art. 50 ust. 4 ustawy sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. W przedmiotowej sprawie projekt decyzji sporządziła osoba wpisana na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.



Zgodnie z art. 36 i 37 w związku z art. 58 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Jeżeli w związku z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

- Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego spowodowała obniżenie wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z prawa do odszkodowania lub wykupienia nieruchomości lub jej części, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

- Natomiast gdy w związku z wydaniem decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość tej opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości i jest ona naliczana odrębną decyzją administracyjną.

Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 ustawy) :

- gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Iwaniska (Urząd Gminy Iwaniska 27 - 570 Iwaniska, Rynek 3), w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

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

- Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
- Do robót budowlanych można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie określonym w ustawie z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).
- Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt budowlany z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami w 4 egz. i oświadczenie potwierdzające prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Z upoważnienia Wójta
Sekretarz Gminy

mgr Wiesława Słowik

Załączniki : nr 1 – graficzny

Otrzymują:

1. Strony w sprawie wg. załączonego do akt wykazu
2. a/a

Decyzja niniejsza jest niezaskarżalna
przez strony zainteresowane
stała się w dniu: 09.04.2018
ostateczna i podlega wykonaniu.

Wójt Gminy Iwaniska

mgr Marek Staniek