

Tczów, dnia2024r.

Wójt Gminy
26 -706 Tczów
Znak:GPR.6733.9.2023

PROJEKT DECYZJI Nr 9 / 2023
USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / tj. Dz. U. 2023, poz. 977 z późn. zm./ oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego / tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 z późn. zm./ 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 z 2003 r., poz. 1589/,

Gminę Tczów
Tczów 124
26-706 Tczów

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą :

„Budowa boiska wielofunkcyjnego z zadaszeniem o stałej konstrukcji przy Publicznej Szkole Podstawowej w Brzezinkach Starych wraz z zewnętrzną i wewnętrzną instalacją gazową zasilaną gazem płynnym z naziemnego zbiornika o pojemności do 10 m³”

przewidzianej do realizacji:

w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare, gmina Tczów, dz. nr ewid.: 819/1 i 819/2.

po uzgodnieniu decyzji stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- organem właściwym w sprawach melioracji wodnych /...../,
- organem właściwym w sprawach gruntów rolnych /...../,
- organem właściwym w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych /...../.
- właściwym zarządcą drogi powiatowej nr 4516W /...../.

ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego

dla inwestycji o znaczeniu gminnym pod nazwą :

**BUDOWA BOISKA WIELOFUNKCYJNEGO Z ZADASZENIEM O STAŁEJ KONSTRUKCJI
PRZY PUBLICZNEJ SZKOLE PODSTAWOWEJ W BRZEZINKACH STARYCH
WRAZ Z ZEWNĘTRZNĄ I WEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ GAZOWĄ ZASILANĄ GAZEM
PŁYNNYM Z NAZIEMNEGO ZBIORNIKA O POJEMNOŚCI DO 10 M³**

przewidzianej do realizacji:

W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEZINKI STARE, GMINA TCZÓW, DZ. NR EWID.: 819/1 I 819/2

na załączniku graficznym nr 1 linie rozgraniczające terenu objętego wnioskiem zostały zaznaczone linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD....A.

1/ Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa – budowa wielofunkcyjnego boiska z zadaszeniem w formie hali łukowej, zaplecza sanitarnego w formie kontenerowej wewnątrz hali łukowej, zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z naziemnego zbiornika na gaz o pojemności do 10 m³ oraz instalacji fotowoltaicznej na gruncie o mocy do 50 kWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

a/ Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 4516W oraz 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej, dz. nr ewid. 863, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- maksymalna wysokość budynku – I kondygnacje naziemne,
- maksymalna wysokość budynku w kalenicy – 15 m,
- maksymalna wysokość elewacji frontowej (do okapu, gzymsu lub attyki budynku) – 15 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – od 50 m do 70 m,
- geometria dachu – dach łukowy, główna kalenica równoległa lub prostopadła do budynków istniejących na terenie inwestycji,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy – maksymalnie 17 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji można przeznaczyć pod nową zabudowę, min. 30% należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,

- inwestycję należy usytuować na działce projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań określonych w art. 5 Prawa Budowlanego (tj. Dz. U. 2023, poz. 682 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tj. Dz. U. 2023, poz. 1478 z późn. zm.).

b/ Ochrony środowiska i zdrowia ludzi :

- teren przedmiotowej 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, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów/,
- w przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z wartością zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości uzyskać zgodę na ich usunięcie; projekt zagospodarowania terenu opracować na aktualnej mapie z naniesionym drzewostanem,
- w przypadku lokalizacji inwestycji na gruncie rolnym należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej /dotyczy gleb pochodzenia mineralnego klasy I, II, IIIa, IIIb i gleb pochodzenia organicznego klasy IV, IVa, IVb, V i VI/,
- inwestycja nie wpłynie negatywnie na otaczające środowisko i krajobraz, a zastosowane technologie powinny w maksymalny sposób ograniczyć zagrożenia dla środowiska występujące w trakcie jej realizacji i eksploatacji,
- planowana inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- planowana inwestycja nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

c/ 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 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Radomiu,
- 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.

d/ Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- działka nr ewid. 819/1 jest zlokalizowana w rejonie obszarów zmeliorowanych, przy zainwestowaniu których nakazuje się uwzględnić lokalizację urządzeń melioracji wodnych, ewentualną lokalizację ww. urządzeń w obrębie terenu inwestycji nakazuje się uwzględnić w projekcie budowlanym przedmiotowej inwestycji, na podstawie informacji uzyskanych w Nadzorze Wodnym w Iłży, ul. Osiedle Staszica 13, 27-100 Iłża.
W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji nakazuje się:
 - ustalenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji

- wykonanie przebudowy urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego, na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. /tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm./.
 - przekazanie dokumentacji powykonawczej przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Nadzoru Wodnego w Łży, Osiedle Staszica 13, 27-100 Łża.
- dostawa wody – z gminnej sieci wodociągowej,
 - dostawa energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji fotowoltaicznej,
 - odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - składowanie odpadów bytowo-gospodarczych – do szczelnych, zamykanych i systematycznie opróżnianych pojemników, wywóz na zorganizowane wysypisko przez koncesjonowaną firmę,
 - odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki z uniemożliwieniem zalewania działek sąsiednich,
 - dostawa ciepła – indywidualne źródło ciepła nie zanieczyszczające powietrza atmosferycznego,
 - dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej, dz. nr ewid. 863, istniejącym zjazdem,
 - miejsca postojowe dla potrzeb planowanej inwestycji zapewnić na terenie przedmiotowej inwestycji.

e/ Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

f/ Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych:

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

3/ Linie rozgraniczające teren inwestycji - linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną /załącznik nr 1/ niniejszej decyzji linią ciągłą koloru czarnego oraz literami ABCD...A.

4/ Wymagania formalne:

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem przepisów:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. **w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** /tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm./,
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane** /tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm./,
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - **Prawo Ochrony Środowiska** /tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm./,

- ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – **Prawo wodne** /tj. Dz. U. 2023, poz. 1478 z późn. zm./,
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. **o odpadach** /tj. Dz. U. 2021 r., poz. 779, z późn. zm./,
 - rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 7 czerwca 2010 r. **w sprawie ochrony p.poż. budynków i innych obiektów budowlanych i terenów** /Dz. U. 2023 r. poz. 822/,
 - innych przepisów odrębnych właściwych w sprawie, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej.
- Ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu uzgodnić z dysponentami sieci.
Należy uzyskać od stron prawo do dysponowania terenem na lokalizację projektowanej sieci oraz inne konieczne uzgodnienia wynikające z przepisów odrębnych.
Należy dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej wynikających z przepisów szczególnych.

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek **Gminy Tczów, Tczów 124, 26-706 Tczów.**

Przepis art. 50 ust.1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, iż 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 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm., 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, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce /Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.1/, 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 2003 r. 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, iż:

- nieruchomość na terenie Gminy Tczów, na której Wnioskodawca zamierza lokalizować inwestycję nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie ogłoszono również o przystąpieniu przez Gminę Tczów do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowego terenu,
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych – ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska /tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm./, ustawie z dnia 16

kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm./, ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840/ i innych,

- planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- w chwili obecnej przedmiotowe działki stanowią własność Gminy Tczów, Tczów 124, 26-706 Tczów;
- w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów” /Uchwała Rady Gminy Nr XXXI/174/2001 z dnia 8 czerwca 2001 roku/ - nie stanowi prawa miejscowego, przedmiotowe zamierzenie leży w części na terenach mieszkalnictwa rolniczego i mieszkaniowo-usługowego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- przedmiotowe zamierzenie nie narusza przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony /oprócz wnioskodawców i właścicieli działek objętych decyzją/ zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia umieszczonego w dniu 18.01.2024 r. na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

W toku postępowania, stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano uzgodnienia:

- organem właściwym w sprawach ochrony melioracji,
- organem właściwym w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych
- właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej.

Ponieważ Wójt Gminy Tczów prowadzący przedmiotowe postępowanie jest jednocześnie zarządcą dróg gminnych, nie ma obowiązku dokonania odrębnego uzgodnienia w trybie art. 106 KPA w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego /art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/.

Teren inwestycji nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie Gminy Tczów na realizację celów ponad lokalnych i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Powyższe pozwala na orzeczenie jak w sentencji.

Projekt decyzji w przedmiotowej sprawie przygotowała osoba uprawniona, wpisana na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów w Warszawie pod numerem MA - 2153.

Jeśli decyzja niniejsza 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.

Pouczenie :

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

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.
- w przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Koszty realizacji roszczeń określa organ w odrębnym postępowaniu na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wniesione w terminie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
- zgodnie z art. 53 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy,
- zgodnie z art. 127 a kpa strony postępowania mogą rzec się prawa do odwołania od decyzji w trakcie biegu terminu do odwołania, po doręczeniu konkretnej stronie decyzji przez organ I instancji, co spowoduje jej ostateczność i prawomocność z dniem doręczenia organowi administracji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Po złożeniu oświadczeń przez wszystkie strony o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania, nie przysługuje stronom odwołanie ani wniesienie skargi do sądu administracyjnego na niniejszą decyzję.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Tczów 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 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.

Na oryginale podpisał
Wójt Gminy Tczów
Arkadiusz Baran

Informacja:

Do wniosku zgłoszenia budowy/pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 29 ustawy Prawo budowlane, 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/ prawomocną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Załączniki :

- załącznik nr 1 – część graficzna decyzji

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a