

P.K. Woźniak
15.07.2020

14

D E C Y Z J A

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4, ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 53, art. 54 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. 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) oraz zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 256),

po rozpatrzeniu wniosku **Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych** z dnia 20.02.2020r. (data wpływu do UM dnia 21.02.2020r.), uzupełnionego pismem z dnia 08.05.2020r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **utworzeniu Centrum Edukacji Ekologicznej (CEE) w Staniszewie** na działce nr 444/1, w Staniszewie, gmina Kartuzy,

**ustala się warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego
dla Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych
na działce nr 444/1, w Staniszewie, gmina Kartuzy.**

I. Rodzaj inwestycji:

Utworzenie Centrum Edukacji Ekologicznej (CEE) w Staniszewie:

- 1) **Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku szkolnego na cele działalności Ośrodka Edukacji Ekologicznej (OEE) oraz siedziby Kaszubskiego Parku Krajobrazowego wraz z niezbędną infrastrukturą;**
- 2) **Budowa budynku garażowego z wiatą o funkcji edukacyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą;**
- 3) **Utworzenie terenu edukacji ekologiczno-przyrodniczej i terenu rekreacyjnego z niezbędną infrastrukturą;**
- 4) **Zagospodarowanie działki – utwardzenie komunikacji wewnętrznej, przebudowa fragmentu istniejącego dojazdu, wyposażenie terenu.**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:1000 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny inwestycji.

II. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Zabudowa usługowa i tereny rekreacyjno-sportowe (budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, 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).

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) **Linie zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Należy uwzględnić przebieg napowietrznej linii energetycznej SN;
/linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykusy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej/;

- 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: nie więcej niż 0,05;
- 3) Udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50%;
- 4) Szerokość elewacji frontowej budynku: jak w stanie istniejącym;
- 5) Wysokość zabudowy budynku: jak w stanie istniejącym;
- 6) Geometria dachu budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, dach płaski.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 1) Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Pom. z 2011r. Nr 66, poz.1462 z późn. zm.).
- 2) W przypadku występowania na terenie objętym inwestycją rowów melioracyjnych, należy je zachować w myśl art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), który stanowi iż ochrona gruntów rolnych polega m.in. na zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi (w tym wskutek zmiany stosunków wodnych).

4. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym wnioskiem znajduje się obiekt (d.szkoła) wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto, część terenu objętego wnioskiem znajduje się w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują przepisy odrębne. Część terenu objętego wnioskiem znajduje się w strefie pośredniej ochrony stanowiska archeologicznego. Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej gminnej nr G155251 (dz. nr 408/4, 444/2) – ul. Wejherowskiej;
- 2) Miejsca postojowe: należy zapewnić nie mniej niż 9 miejsce postojowe dla samochodów osobowych oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru;
- 3) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w energię cieplną: z geotermalnej pompy ciepła wspomaganej instalacją fotowoltaiczną;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych: do sieci kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w granicach terenu objętego decyzją lub do szczelnego zbiornika;
- 7) Odprowadzenie ścieków: do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki;
- 8) Gospodarowanie odpadami komunalnymi: składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach na terenie działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja winna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a zwłaszcza wymagane jest:

- 1) Zgodnie z art.5 Ustawy z dnia 07.07.1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1186 z późn. zm.) zapewnienie poszanowania, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej, ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.
- 2) Na przebieg inwestycji należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez które będzie prowadzona.

- 3) Należy uzgodnić warunki ew. zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenów przyległych.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne.

8. Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnym:

- Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1186 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- Ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 470);
- Ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 55);
- Innymi aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

UWAGA:

1. *Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
2. *Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający pozwolenie na budowę, zatem niespełnienie któregokolwiek z nich skutkuje decyzją o odmowie wydania pozwolenia na budowę.*

UZASADNIENIE:

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest planu miejscowego, a więc w myśl art. 4 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków lokalizacji celu publicznego przygotowanej zgodnie z art. 54.

Planowane przedsięwzięcie, w ocenie tut. organu, nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz jest możliwe do realizacji na warunkach określonych w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 56 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji przeprowadzono wizję terenową oraz zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Wydziałem Komunalnym UM w Kartuzach – pismo nr KM.7230.1.30.2020.JM z dnia 22.06.2020 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku -pismo nr RDOŚ-Gd-WZP.612.32.140-143.2020.MK z dnia 30.06.2020 r.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – postanowienie nr GD.ZPU.3.522.136.2020.KJ z dnia 30.06.2020 r.
- Starostą Kartuskim – postanowienie nr R.6123.772.2020.MN z dnia 03.07.2020 r.
- Starostą Kartuskim – postanowienie nr KZ.4124.337.1.2020 z dnia 03.07.2020 r.

Projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Kartuz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.



Z up. BURMISTRZA
Alicja Adamczyk
Kierownik Wydziału Urbanistyki

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.
- 2) Wynik analizy obszaru objętego wnioskiem i terenów sąsiednich.

Decyzję przygotowała:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

Otrzymują:

1. Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM w Kartuzach
3. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Pomorskiego