

BI.6730.42.2013

**DECYZJA 50/2013r.
o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r., późn. 717z późn. zmianami), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j .t. Dz.U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071 z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 13.06.2013 r. przez :

Firmę Projektowo-Usługowa PIMOR - Bogumiła Ostrowska, 26-611 Radom, ul. Osiedlowa 13/36

w sprawie: ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pod nazwą:

BUDOWA SALI GIMNASTYCZNEJ NA DZIAŁCE NR 295/2 W MŁODOCINIE MNIEJSZYM W GMINIE KOWALA

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

z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych (brak stanowiska Starosty Radomskiego w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie)

z organami w sprawach melioracji wodnych (brak stanowiska Marszałka Województwa Mazowieckiego w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie)

**USTALAM WARUNKI LOKALIZACJI
DLA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
DLA GMINY KOWALA**

Pod nazwą: BUDOWA SALI GIMNASTYCZNEJ MŁODOCIN MNIEJSZY NA DZIAŁCE NR 295/2 W GMINIE KOWALA

1. Rodzaj inwestycji – budowa sali gimnastycznej z łącznikiem o powierzchni zabudowy około 680 m², wraz z urządzeniami infrastruktury oraz innymi urządzeniami budowlanymi związanymi z tym obiektem jak: przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej położenia i stanu zainwestowania przedmiotowej działki i obszaru sąsiedniego.

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Budynek należy usytuować na działce, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690z dnia 15 czerwca 2002r. z późniejszymi zmianami).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od linii rozgraniczenia drogi – jak zaznaczono na załączniku graficznym.
- Maksymalna wysokość budynku – II kondygnacje parter + piętro
- Maksymalne nachylenie połaci dachowych - 45°.
- Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku z łącznikiem – 40 m±20%..
- Maksymalna wysokość kalenicy 10,0 m.

- Gabaryt i forma projektowanej zabudowy winny harmonizować z otoczeniem.
- Maksimum 25% powierzchni terenu działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji można przeznaczyć pod zabudowę, maksimum 15% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placów utwardzonych itp. pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi

- Zastosować materiały posiadające świadectwa dopuszczenia do stosowania ze względów ekologicznych.
 - Teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.
 - Obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji. W razie kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącym drzewostanem uzyskać decyzję zezwalającą na wycinkę drzew.
 - Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne.

2.3. Ochrona 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 państwowej Służby Ochrony Zabytków w Radomiu.
- Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.

Projektowanej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- Dostawa wody – z sieci wodociągowej – według warunków dysponenta sieci.
- Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci wg warunków dystrybutora energii.
- Odprowadzanie ścieków –do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne wykonanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Składowanie odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych, zamykanych i systematycznie opróżnianych pojemników, wywóz na zorganizowane wysypisko przez koncesjonowaną firmę.
- Odprowadzenie wód opadowych na teren działki.
- Dostawa ciepła – z kotłowni własnej z urządzeniami niskoemisyjnymi, nie zanieczyszczającej powietrza.
- Dojazd i dojście do działki od drogi publicznej zaliczonej do dróg gminnych istniejącym wjazdem.
- Miejsca postojowe dla potrzeb planowanej inwestycji zapewnić na terenie przedmiotowej działki.

2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych

Projektowana inwestycja lokalizowana jest poza terenami górniczymi i nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- Należy zachować dostęp do drogi publicznej.
- W przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji należy zapewnić właścicielom i współwłaścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności.
- Nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach.
- Ewentualne przełożenia lub zbliżenia do istniejących na działce sieci uzbrojenia uzgodnić z gestorem sieci.
- Po zakończeniu budowy teren należy uporządkować.

Wymagania podane wyżej mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w prawie budowlanym i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

2.7. Wymagania formalne

- Uzyskać uzgodnienia projektu budowlanego wynikające z przepisów szczególnych.
- Uwzględnić zalecenia jednostek uzgadniających.
- Zabezpieczenia i ewentualne przełożenia kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego projektować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- Obiekt budowlany wraz z infrastrukturą należy projektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, innymi obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- Obiekt należy zaprojektować w sposób zapobiegający powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożaru.
- Projekt budowlany opracować zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 202, poz. 2072).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji - oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji (załącznik nr 1) - linią przerywaną koloru czarnego.

Uzasadnienie

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku sali gimnastycznej z łącznikiem wystąpiła Pani Bogumiła Ostrowska działająca na rzecz Gminy Kowala –inwestor działki nr 295/2 położonej w miejscowości Młodocin Mniejszy. Ponieważ nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowaną inwestycję nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do terenu całej gminy - postępowanie przeprowadzono zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren nieruchomości objętej wnioskiem nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie gminy Kowala na realizację celów publicznych ponadlokalnych i tym samym nie

zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienie z organami właściwymi w sprawach melioracji wodnych i w sprawach ochrony gruntów (Marszałek Województwa Mazowieckiego i Starosta Radomski nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane) i zarządcą drogi.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie analiza, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykazała, że realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 295/2 położonej w miejscowości Młodocin Mniejszy jest możliwa - są spełnione łącznie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j.: spełniony jest warunek „sąsiedztwa”, dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia terenu, nie jest wymagana zgoda rolna, zgodności z przepisami odrębnymi.

Decyzję przygotował mgr inż arch. Jacek Kapusta posiadający uprawnienia architektoniczne nr UAN-II-K-8386/137/86, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego architektów (Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów) pod nr MA-0327.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

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) - Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

-Decyzja niniejsza jest ważna do jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

- Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

- Jeśli 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 roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 113 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Kowala w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. WÓJTA
Piotr Markiewicz
KIEROWNIK
Referatu Budownictwa i Inwestycji

Informacja Do wniosku o pozwolenie na budowę

należy dołączyć:

- projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i decyzjami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie lub dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

Załączniki:

Załączniki nr od 1-2 – część graficzna

Otrzymują:

1. A/A
2. wnioskodawca