

**Decyzja Nr
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 51, 52, 53 i 54 ust. 1 i 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zmianami);

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła: Stowarzyszenie
Centrum Inicjatyw Lokalnych „TILIA”
ul. IV Dywizji Piechoty 2
77-420 Lipka

z dnia: 28.12.2016 r.

dotyczącego: budowy placu zabaw, wiaty i boiska do siatkówki plażowej

Ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu zabaw, wiaty i boiska do siatkówki plażowej, przewidzianej do realizacji w Lipce Osiedle Winiarnia, gm. Lipka, dz. nr 694.

I. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budowa wiaty w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wg załącznika graficznego nr 1,
- b) parametry wiaty: dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°, wysokość do kalenicy max 6.0 m, powierzchnia zabudowy do 50 m²,
- c) boisko do siatkówki plażowej oraz elementy placu zabaw (huśtawka, bujaki sprężynowe, zjeżdżalnia, domek zabaw, równoważnia, piaskownica itp.) i mała architektura – usytuowane w granicach działki objętej decyzją.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe na teren własny.

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

- a) przedmiotowy obszar nie leży na terenach chronionych krajobrazowo oraz archeologiczno-konserwatorskich,
- b) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- a) dojazd z drogi gminnej dz. nr 683,
- b) usuwanie odpadów komunalnych – gromadzenie i wywóz zgodnie z ustawą o odpadach.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

II. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez: pozbawienie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz

środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

III. Uzasadnienie.

Inwestor – Stowarzyszenie Centrum Inicjatyw Lokalnych „TILIA” – złożyło w dniu 28 grudnia 2016 r. wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę placu zabaw, wiaty i boiska do siatkówki plażowej na potrzeby mieszkańców Osiedla Winiarnia w gm. Lipka.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu wykazała, że jest możliwa realizacja przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 oraz art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje Wójt po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami szczególnymi.

Projekt decyzji uzgodniono z Powiatowym Zarządem Dróg, ul. Za Dworcem 3a, 77-400 Złotów pismem z dnia

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną.

IV. Pouczenie.

1. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeśli zostanie uchwalony plan zagospodarowania terenu lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. 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).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Lipka w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenie kierować do Starosty Powiatu Złotowskiego al. Piasta 32, 77-400 Złotów.

Załącznik nr 1: mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500

Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

Otrzymują:

1. Stowarzyszenie-Centrum Inicjatyw Lokalnych „TILIA”, ul. IV Dywizji Piechoty 2, 77-420 Lipka
2. Gmina Lipka, ul. Kościuski 28, 77-420 Lipka
3. Gierłowski Krzysztof, ul. Czerniakowska 3/9, 77-310 Debrzno
4. Gierłowska Gabriela, ul. Czerniakowska 3/9, 77-310 Debrzno
5. Wiśniewski Adam, Osiedle Winiarnia 6, 77-420 Lipka
6. Wiśniewska Jolanta, Osiedle Winiarnia 6, 77-420 Lipka
7. Belka Józef, Osiedle Winiarnia 19c, 77-420 Lipka
8. Belka Stanisława, ul. Jeziorna 99, 77-400 Złotów
9. Powiatowy Zarząd Dróg, ul. Za Dworcem 3a, 77-400 Złotów
10. a/a

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu,
na którym przewiduje się realizację inwestycji

Podstawa prawna:

→ ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wniosek dotyczy budowy placu zabaw, wiaty i boiska do siatkówki plażowej w Lipce Osiedle Winiarnia, gm. Lipka, dz. nr 694.
2. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W obszarze tym dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Obszar analizowany obejmuje:

- tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wielorodzinnej i zagrodowej,
- tereny usług,
- tereny rolnicze,
- tereny ogrodów działkowych,
- tereny dróg publicznych – drogi gminne, droga powiatowa.

Ad.1) Wniosek dotyczy budowy placu zabaw, wiaty i boiska do siatkówki plażowej na potrzeby mieszkańców wsi. **Planowana inwestycja w zakresie kontynuacji funkcji może być realizowana.**

Ze względu na przedmiot wniosku odstępuje się od wyznaczenia parametrów zabudowy w sposób określony w w/w rozporządzeniu.

Ad.2) Działka posiada dostęp do drogi powiatowej i drogi gminnej – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.3) Inwestycja nie wymaga dostępu do infrastruktury technicznej – **spełniony jest warunek art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.4) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.5) Przepisy odrębne, z których mogą wynikać warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zmianami) – nie dotyczy,

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 960) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywania zmian w tym planie oraz ochrony zasobów, tworów i składników przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 794) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440) – przedmiotowa działka graniczy z drogą powiatową i drogą gminną.

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono niezgodności niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działka nr 694, oznaczona Bz, jest nie zabudowana, w obrębie planowanej inwestycji użytkowana jako teren sportowo-rekreacyjny przez mieszkańców Osiedla Winiarnia. Strony w postępowaniu administracyjnym:

- Wnioskodawca - Stowarzyszenie Centrum Inicjatyw Lokalnych „TILIA”
- władająca dz. nr 694, 683 (droga) – Gmina Lipka,
- władający dz. nr 7/2 – p. Gierłowski Krzysztof, p. Gierłowska Gabriela,
- władający dz. nr 7/23 – p. Belka Józef, p. Belka Stanisława,
- władający dz. nr 7/2 – p. Wiśniewski Adam, p. Wiśniewska Jolanta
- władający dz. nr 39 (droga) – Powiat Złotowski, Powiatowy Zarząd Dróg.

5. Zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 mającymi zastosowanie na mocy delegacji przepisów art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji należy uzgodnić z **Powiatowym Zarządem Dróg w Złotowie.**

Przeprowadzona analiza wykazała, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

opracowała: mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka

