

Złocieniec, dnia 10 stycznia 2022 r.

ZNU.6733.10.2021.DG.EA

DECYZJA NR 10/2021
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Złocieniec** z dnia 04 października 2021 roku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie działek nr ewid. **64/16, 64/15, 65, 17/1, 63** obręb ewid. **0011** jednostka ewid. miasto Złocieniec

u s t a l a m

następujące warunki lokalizacji inwestycji:

1) rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej

– budowa parkingu samochodów osobowych o powierzchni użytkowej¹ nie większej 0,2 ha wraz z budową odcinka sieci kanalizacji deszczowej;

2) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego - inwestycję realizować na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi określonymi na mapie w skali 1:500 będącej załącznikami do niniejszej decyzji;

3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity - Dz. U. 2021 r., poz. 2373 ze zm.), organ przed wydaniem decyzji, rozważył i ustalił, że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska”,
- b) inwestycja realizowana będzie na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 291),
- c) warunki zabudowy uzgodniono:
 - przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska I Wydział Spraw Terenowych w Złocińcu na podstawie art. 53 ust. 5c w związku z art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - Starostę Drawskiego na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji położony na obszarze starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 oraz w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego - obowiązuje uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych,

¹ w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839)

- c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - d) warunki zabudowy uzgodniono:
 - przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie postanowieniem nr ZN.K.5151.88.2021.KE z dnia 19 listopada 2021r. na podstawie art.6 ust.1 pkt 1 lit. b, art.7 pkt 1, art.91 ust.4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na podstawie art. 53 ust.4, art.64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dostęp do drogi publicznej – realizacja przedsięwzięcia w pasie drogi publicznej wymaga uzyskania zgody zarządcy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie dotyczy,
 - c) dostawa wody – nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – nie dotyczy,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
 - f) dostawa gazu – nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - h) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w ciągu ul. Krętej,
 - i) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy;
 - j) warunki zabudowy uzgodniono:
 - postanowieniem Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych w Drawsku Pomorskim postanowieniem nr ZDP-440.90.2021.KB z dnia 22 listopada 2021 r. na podstawie art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - pismem nr ZGK.7021.14.235.2021.MŁ z dnia 15 listopada 2021 r. Burmistrza Złocieńca.
- 6) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) realizacja inwestycji nie może pozbawiać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) realizacja inwestycji nie może pozbawiać osób trzecich możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych w miejscach jej realizacji oraz na gruntach sąsiednich,
- 7) linie rozgraniczające inwestycji** określono na kopii mapy w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, linią łamaną;
- 8) inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.).

Uzasadnienie

Gmina Złocieniec pismem z dnia 04 października 2021 roku wystąpiła o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie parkingu samochodów osobowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 0,2 ha wraz z budową odcinka sieci kanalizacji deszczowej przy ul. Sikorskiego i Krętej w Złocieniu

na terenie działek nr ewid. 64/16, 64/15, 65, 17/1, 63 obręb ewid. 0011 jednostka ewid. miasto Złocieniec, dla których Gmina Złocieniec nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ rozpatrując wniosek, dokonał analizy wynikającej z art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zbadał przesłanki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczył wokół działki obszar analizowany zgodnie z zapisami rozporządzenia 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).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

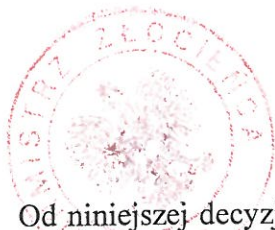
- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zabudowy,
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze,
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wnioskowane zamierzenie spełniło łącznie wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w przedmiotowej sprawie. Po uzyskaniu uzgodnień przekazanego projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, organ pismem z dnia 13 grudnia 2021 roku zawiadomił strony postępowania o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego oraz poinformował o prawie wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań oraz możliwości zgłoszenia przeprowadzenia dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie. Dodatkowo informację o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego obwieszczono w biuletynie informacji publicznej oraz na tablicy Urzędu Miejskiego w Złocińcu. W wyznaczonym terminie strony nie zajęły stanowiska.

Zgodnie zatem z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, należało orzec jak w sentencji decyzji.



Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za pośrednictwem Burmistrza Złocienica, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Stosownie do art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają zastosowanie przepisy art. 36 i 37 odpowiednio.

Załączniki:

1. rysunek na kopii mapy w skali 1:500
2. wyniki analiz

Otrzymują:

1. Gmina Złocienica, ul. Stary Rynek 3, 78-520 Złocienica
2. Powiat Drawski Plac Elizy Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie
3. Zarząd Dróg Powiatowych ul. Złocieniecka 22a, 78-500 Drawsko Pomorskie
4. a/a

BURMISTRZ

Krzysztof Zacharzewski

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. Karol Jaworski.

WYNIKI ANALIZ

DLA USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZNU.6733.10.2021.DG.EA

I. Informacje ogólne

Imię, nazwisko, adres wnioskodawcy:

Gmina Złocieniec

Lokalizacja inwestycji (nr ewid. działki, obręb, miejscowość ulica):

działka nr ewid. 64/16, 64/15, 65, 17/1, 63 obręb ewid. 0011 jednostka ewid. miasto Złocieniec

Przedmiot planowanej inwestycji: budowa parkingu samochodów osobowych o powierzchni użytkowej nie większej 0,2 ha wraz z budową odcinka sieci kanalizacji deszczowej.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

1. Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) kierunek zmian w zagospodarowanie przestrzennym określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: MU - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- b) aktualność planu: brak;
- c) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy;
- d) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Bi, B, dr;
- e) własność: gminny zasób nieruchomości, powiat;
- f) ochrona przyrody: NATURA 2000 Ostoja Drawska, ochk Pojezierze Drawskie,;
- g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- h) ochrona zabytków: teren inwestycji położony na obszarze starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 oraz w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- i) uzbrojenie terenu: nie dotyczy.

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

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- b) zgodnie z przepisami art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) wymaga rozważenia czy przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska”,
- c) inwestycja realizowana będzie na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091),
- a) teren inwestycji położony na obszarze starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29, obowiązuje uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych,

- BURMISTRZ**

Krzysztof Zacharzewski