



Czersk, 2018-05-25

WG.6733.18.2018

Decyzja Nr 18cp/2018
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
(o znaczeniu lokalnym)

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, ust. 3, art. 53 ust. 1, 3, 4 pkt 8, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.04.2018 r.

Pana Wiesława Redzimskiego, ul. Mickiewicza 9, 80-425 Gdańsk, pełnomocnika
Gminy Czersk z siedzibą przy ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk,

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie muszli koncertowej, na terenie działki o nr ewid. **1193/2** położonej w miejscowości Czersk, obręb Czersk, gm. Czersk.

po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy / ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody/- pismo: RDOŚ-Gd-WZP.612.14.138.2018.IKO z dnia 07.05.2018 r. informujące, że organ nie zajmie stanowiska w terminie 21 dni,

ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającą na budowie muszli koncertowej, na terenie działki o nr ewid. **1193/2** położonej w miejscowości Czersk, obręb Czersk, gm. Czersk, określoną w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji: budowa muszli koncertowej (obiektu widowiskowego) na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa muszli koncertowej:
 - powierzchnia zabudowy – do 500,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m,
 - wysokość głównej kalenicy dachu – 12,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
 - geometria dachu budynku – dach kopułowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 90°,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
 - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
 - wymagana liczba miejsc postojowych – bez zmian; istniejące miejsca postojowe,
 - ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.



- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422 ze zm.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
 - inwestycja leży w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Bory Tucholskie" PLB220009 w ramach sieci Natura 2000, na etapie projektu i realizacji inwestycji należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Czerska przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy rozważył czy przedsięwzięcie będące przedmiotem decyzji może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Przy założeniu, że na etapie projektu i realizacji inwestycji będą chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, ograniczony zostanie negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, a tym samym przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest do ochrony chronionych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt występujących na tym terenie,
 - na terenie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB220009 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1161 z dnia 9 kwietnia 2015r.),
 - podczas realizacji inwestycji nie powinny być podejmowane działania pozostające w sprzeczności z podstawowymi założeniami ochrony przyrody,
 - inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są

- zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - zapotrzebowanie na energię ciepłą – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
 - unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich.
- e) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowano, jako grunty Bz. Zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) spełnia on wymogi realizacji obiektów budowlanych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 10.04.2018 r. Pan Wiesław Redzinski, ul. Mickiewicza 9, 80-425 Gdańsk, pełnomocnik Gminy Czersk z siedzibą przy ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Czerska w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie muszli koncertowej, na terenie działki o nr ewid. 1193/2 położonej w miejscowości Czersk, obręb Czersk, gm. Czersk.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) powyższą inwestycję zalicza się do inwestycji celu publicznego.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Czersk nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotował dnia 13.04.2018 r. mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725).

Zgodnie z art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) o wszczęciu i przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sposób zwyczajowo przyjęty ogłoszono przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Czersku, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, której dotyczy inwestycja zawiadomiono na piśmie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Chojnicach. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. 2017 r. poz. 1332 ze zm.),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja nie może być przeniesiona na rzecz innej osoby. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Czerska w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Wiesław Redzimski
2. Pozostałe strony wg rozdzielnika
3. a/a (AF)

Z up. BURMISTRZA
Edmund Krut
Naczelnik Wydziału

Decyzja niniejsza stała się
ostateczna z dniem 05.07.2018

Z up. BURMISTRZA
Edmund Krut
Naczelnik Wydziału

SKALA 1:1000



**Wyniki analizy
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji ustalającej lokalizację celu publicznego jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – działki sąsiednie są już zabudowane, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, dla działki objętej wnioskiem,
 - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej - poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2017 poz. 1161) – teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowano, jako grunty Bz. Zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) spełnia on wymogi realizacji obiektów budowlanych,
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:
 - 1) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem,
 - 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

4. Wnioski do projektu decyzji:

- budowa muszli koncertowej:
 - powierzchnia zabudowy – do 500,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m,
 - wysokość głównej kalenicy dachu – 12,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
 - geometria dachu budynku – dach kopułowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 90°,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- wymagana liczba miejsc postojowych – bez zmian; istniejące miejsca postojowe,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422 z późn. zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

5. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ew. 1193/2 położoną w miejscowości Czersk, obręb Czersk, gm. Czersk

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował dnia 13.04.2018 r. mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725).

Z up. BURMISTRZA
Edmund Krut
Naczelnik Wydziału

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
do decyzji nr WG.6733.18.2018

z dnia...25.05.2018 r....

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego analizą
—•— linie rozgraniczające teren inwestycji

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki,
posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane
na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów

SKALA 1:1000



