

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) oraz art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)

USTALAM NA RZECZ
GMINY GŁOGÓW
ul. Piaskowa 1, 67-200 Głogów

**LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO DLA INWESTYCJI:
BUDOWA BUDYNKU ZAPLECZA SPORTOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
ORAZ WIATY REKREACYJNEJ**

LOKALIZACJA INWESTYCJI:
GMINA: **GŁOGÓW**
OBRĘB: **BOREK-ZABORNIA**
DZIAŁKI NR 329, 43

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Budowa gminnych, publicznych obiektów sportowych. Budowa budynku zaplecza sportowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz wiaty rekreacyjnej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

- 1) **funkcja:** usługi sportu i rekreacji;
- 2) **linia zabudowy:** wyznaczona jako nieprzekraczalna linia nowej zabudowy w odległości 6 m od drogi gminnej działki nr 91/2 oraz 91/5, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej;
naależy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy,** w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: do 3%;
- 4) **wielkość powierzchni biologicznie czynnej,** w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: min. 80%;
- 5) **szerokość elewacji frontowej:** do 18,0 m;
- 6) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** do 4,5 m;
- 7) **wysokość głównej kalenicy:** do 9,0 m;
- 8) **kąt nachylenia głównych połaci dachu:** od 30° do 45°;
- 9) **układ głównych połaci dachowych:** dwuspadowy lub jednospadowy;
- 10) **kierunek głównej kalenicy dachu:** nie ustala się.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;

- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Obszar objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolami N i Bz o łącznej powierzchni 0,8300 ha;
 - 3) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081).
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 1) teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2067 ze zm.);
 - 2) teren zainwestowania leży w obrębie stanowiska archeologicznego 23/47/68-20 Epoka kamienia – ślad osadniczy, Starożytność – ślad osadniczy XIII-XIV w. – osada;
 - 3) przeprowadzenie przez inwestora badań archeologicznych oraz uzgodnienie z konserwatorem zabytków robót budowlanych zgodnie z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) **z sieci elektroenergetycznej** – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - b) **woda** – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – do szczelnego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) **odprowadzanie wód opadowych** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) **odprowadzanie odpadów stałych** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) **zaopatrzenie w ciepło** – z projektowanego źródła ciepła zgodnie z uchwałą nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. oraz z przepisami odrębnymi;
 - 2) komunikacja:
 - a) **obsługa komunikacyjna inwestycji:** poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej wewnętrznej dz. nr .91/2 mającej połączenie z drogą publiczną.
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- 1) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:* planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
 - 2) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:* należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 3) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:* zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
 - 4) *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
 - a) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - b) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - c) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone

w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;

5) *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*

- a) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
- b) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**

Obszar zainwestowania leży na terenie narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

9. **Uzyskanie uzgodnień:**

Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:

- 1) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni we Wrocławiu – w zakresie melioracji;
- 3) Starosty Głogowskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych.

10. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – załącznik nr 1.

11. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w załączniku nr 2.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną mgr inż. Michała Mandziuka, zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Podpisany przez uprawnionego urbanistę projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Dnia 12 marca 2019 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła Kierownik Referatu Budownictwa i Inwestycji Gminy Głogów, Pani Joanna Gruszczyńska działająca w imieniu i na rzecz Gminy Głogów, ul. Piaskowa 1, 67-200 Głogów.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego, w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przysługujących im uprawnieniach. Strony zawiadomiono również poprzez zamieszczenie obwieszczenia Wójta Gminy Głogów:

- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Głogów,
- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w miejscowościach: Borek i Zabornia.

W świetle art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się tego prawa przez wszystkie strony, z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do odwołania uniemożliwia stronie w późniejszym czasie możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Na zgodny wniosek wszystkich stron, lub po złożeniu wniosku przez jedną ze stron, w przypadku, gdy pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, organ odwoławczy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. WÓJTA

Joanna Gruszczyńska
Kierownik Referatu Budownictwa i Inwestycji

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1
2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – załącznik nr 2.

Otrzymują:

1. Gmina Głogów
2. aa

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Dolnośląskiego

sprawę prowadzi: Anna Patoła –Podinspektor Referatu Budownictwa i Inwestycji Urzędu Gminy Głogów
tel 76-836-55-60, e-mail: a.patola@gminaglogow.pl

Załącznik nr 2
do decyzji Nr BI.6733.3.2019 z dnia 07 maja 2019r.

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,
NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.).

1. Rodzaj inwestycji: Budowa budynku zaplecza sportowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz wiaty rekreacyjnej.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu przewidywanej inwestycji:

1) zestawienie tabelaryczne działek objętych wnioskiem:

L.p.	Gmina	Obręb	Nr działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	Głogów	Borek-Zabornia	329	N	Gmina Głogów
2.	Głogów	Borek-Zabornia	43	Bz	Gmina Głogów

- 2) teren zainwestowania leży w obrębie stanowiska archeologicznego 23/47/68-20 Epoka kamienia – ślad osadniczy, Starożytność – ślad osadniczy XIII-XIV w. – osada;
- 3) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
- 4) teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym lub zagrożonym zjawiskami osuwania się ziemi;
- 5) obszar zainwestowania leży na terenie narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Obszar objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolami N i Bz o łącznej powierzchni 0,8300 ha;
- 2) odległości od istniejącej zabudowy oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk

Z up. WÓJTA

Joanna Gruszczyńska
Kierownik Referatu Budownictwa i Inwestycji

