

WAR.6733.7.2019.KG

DECYZJA O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
Nr 17/P/2019

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 2a, art. 51 ust. 1 pkt 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01 marca 2019r., złożył który złożył Pan Szymon Kita, działający w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, na mocy udzielonego pełnomocnictwa

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestor: Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki., POW 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki;
Przedmiot inwestycji: budowa boiska wielofunkcyjnego w osiedlu Białobrzegi w Tomaszowie Maz;
Lokalizacja inwestycji: działka o numerze ewidencyjnym 2/2 w obrębie 18 położona w Tomaszowie Mazowieckim;

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa (usługi sportu) wraz z infrastrukturą techniczną;
- 2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu (sposób użytkowania obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu) – nowa zabudowa oraz infrastruktura techniczna;

Charakterystyka inwestycji:

Przedmiotowa inwestycja obejmuje budowę boiska wielofunkcyjnego. W skład planowanego przedsięwzięcia wchodzić będą m.in.: zaplecze sportowe (zabudowa kontenerowa), bieżnia okrężna 4-torowa z bieżnią prostą, skocznia do skoku w dal, rzutnia do pchnięcia kulą, boisko wielofunkcyjne, boisko do siatkówki, trybuna dla widzów (od 250 do 350 miejsc), zieleń, elementy małej architektury (w tym: kosze na śmieci, ławki, stojaki na rowery), latarnie o wysokości od 8,0 do 15,0m (6-10 sztuk), monitoring, odwodnienie, ściana oporowa o wysokości do 4,0m.

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

- 1) Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu):
 - a) linia zabudowy – odstępuje się od ustalenia linii zabudowy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy – do 10%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (dla zaplecza sportowego w zabudowie kontenerowej):
 - a) szerokość elewacji frontowej – do 6,0m;
 - b) wysokość elewacji frontowej – do 2,74m;
 - c) geometria dachu:
 - rodzaj dachu – dwuspadowy;
 - przeciwległe połacie o jednakowych katach nachylenia;
 - nachylenie połaci dachowych – do 5°;

- wysokość całkowita – do 3,07m;
- kierunek głównej kalenicy – prostopadle lub równolegle do frontu działki;

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71);
- inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie ustalonych form ochrony przyrody;
- inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.);
- inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.);
- inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.);
- inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi w tym ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *O odpadach* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.) m. in. w zakresie sposobu postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych;

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się w otoczeniu obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 349 z dnia 21 czerwca 1967r. oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków (dz. nr 2/1, ul. Gminna 21) – Kościół Parafii Rzymsko-Katolickiej pod wezwaniem św. Marcina;
- planowana inwestycja znajduje się w otoczeniu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków (dz. nr 2/1) – Kościół Parafii Rzymsko-Katolickiej pod wezwaniem św. Marcina, cmentarz, dzwonnica, budynek plebanii;
- teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego dzielnicy Białobrzegi. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego dzielnicy Białobrzegi objęta jest ochroną poprzez ujęcie jej w gminnej ewidencji zabytków;
- inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.), w szczególności art. 39 ust. 3: „w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków”;
- Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej;
- inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.);

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- dostęp do drogi publicznej – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej ul. Radomskiej należącej do kategorii dróg wojewódzkich, poprzez gminną drogę wewnętrzną ul. Mikołaja Reja;
- liczba miejsc parkingowych – nakłada się obowiązek zapewnienia minimum 4 miejsca postojowe do obsługi planowanej inwestycji;

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej;
- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowane na terenie inwestycji;
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła;
- gospodarowanie odpadami – odpady stałe gromadzone czasowo w specjalnych pojemnikach na terenie inwestycji, a następnie zbierane i transportowane do miejsc przetwarzania odpadów przez uprawniony podmiot celem ich odzysku lub unieszkodliwienia;

7) Wymagania ochrony interesów osób trzecich:

- planowana inwestycja na etapie realizacji i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować

- uciażliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;
- b) planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno - budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);
- c) usytuowanie projektowanych obiektów w stosunku do innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej – z zachowaniem przepisów odrębnych określających dopuszczalne wzajemne odległości;

8) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią oraz osuwaniem mas ziemnych):

- a) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują użytki rolne: łąki trwałe (użytek gruntowy oznaczony symbolem „ŁIV” i „ŁV”) oraz grunty orne (użytek gruntowy oznaczony symbolem „RV” i „RIVa”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta na podstawie art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161). Na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalono również, że w granicach terenu planowanej inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione;
- b) teren objęty wnioskiem może wymagać, przed rozpoczęciem innego niż rolniczy sposobu użytkowania występujących na terenie inwestycji użytków rolnych, uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej, w której określone zostaną obowiązki związane z wyłączeniem, w tym obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia;
- c) zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161) wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zwalniających na takie wyłączenie;
- d) w przypadku wystąpienia kolizji, zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić warunki realizacji inwestycji lub usunięcia kolizji z właścicielem lub zarządcą tych urządzeń;
- e) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia graficzne wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pan Szymon Kita, działająca na mocy udzielonego pełnomocnictwa w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, wystąpił dnia 01 marca 2019r. do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą: „budowa boiska wielofunkcyjnego w osiedlu Białobrzegi w Tomaszowie Mazowieckim”, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym 2/2 w obrębie 18 położonej w Tomaszowie Mazowieckim. Wniosek został uzupełniony pismem z dnia 29 marca 2019r. (data wpływu do tut. Urzędu 02 kwietnia 2019r) na podstawie wezwania z dnia 11 marca 2019r.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2019r. strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania. Przekazane zostało do wiadomości publicznej obwieszczenie Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego informujące o wszczęciu postępowania zmierzającego do realizacji wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z ogólną zasadą zawartą w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W toku postępowania ustalono, że planowana inwestycja polegająca na budowie boiska wielofunkcyjnego stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ponieważ obejmuje działanie o znaczeniu lokalnym realizujące cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt. 6) Ustawy o *gospodarce nieruchomościami* z dnia 21 sierpnia 1997r. (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204), uznaje się za inwestycję celu publicznego - („Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: [...] 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych [...]”).

Dla terenu objętego wnioskiem, na którym przewiduje się realizację planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z tym przepisem, inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio. Planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie art. 50 ust. 2a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy sporządzony został przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Został on następnie przesłany w dniu 19 kwietnia 2019r. pełnomocnikowi Inwestora celem zapoznania się oraz właściwym organom celem uzgodnienia.

Następnie pismem z dnia 02 maja 2019r. projekt II decyzji został przesłany do Starosty Tomaszowskiego, będącym organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych w związku ze zmianami w zapisie pkt. 2, ppkt. 8, lit. a, b, c dotyczącymi gruntów rolnych oraz do wiadomości pełnomocnikowi Inwestora. Pozostałe zapisy projektu pozostały bez zmian.

Pismem z dnia 6 maja 2019r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, postanowieniem znak WUOZ-PP-5151.24.2019.AD odmówił uzgodnienia projektu decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji. W uzasadnieniu wskazał, iż w przedłożonym do uzgodnienia projekcie planu nie uwzględniono dostatecznej ochrony zabytków. W związku z powyższym pismem z dnia 10 maja 2019r. przesłano projekt III decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, celem uzgodnienia, z wprowadzonymi zmianami w zakresie pkt. 2, ppkt. 4, w zakresie ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Postanowieniem z dnia 10.05.2019r., data wpływu do tegoż Urzędu 14.05.2019r., znak ZRO.673.203.2019, Starosta Tomaszowski będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, uzgodnił w zakresie ochrony gruntów rolnych projekt II decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Postanowieniem z dnia 15.05.2019r., data wpływu do tegoż Urzędu 17.05.2019r., znak WUOZ-PP.5151.71.2019.AD, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków po ponownym zapoznaniu się z projektem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowego przedsięwzięcia, przedłożonym z upoważnienia Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przez Dyrektora Wydziału Architektury z dnia 10 maja 2019r. uzgodnił ww. projekt.

Pismem z dnia 20 maja 2019r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o lokalizacji celu publicznego dla przedmiotowego przedsięwzięcia, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z całym zebrany materiał dowodowy w wyznaczonym 3 dniowym terminie od daty otrzymania przedmiotowego zawiadomienia.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych stwierdzono, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne może zostać zrealizowane.

W myśl art. 56 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na powyższe, ustalono jak w treści decyzji.

Pouczenie

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie upoważnia do podejmowania robót budowlanych związanych z realizacją planowanej inwestycji. Przed przystąpieniem do wykonania robót budowlanych Inwestor jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy albo wykonywania robót budowlanych, jeżeli jest ono wymagane.

Organ wydający decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
2. dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w terminie czternastu dni od jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



Załącznik 1:

Mapa w skali 1:1000, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury
mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Otrzymuje:

1. Inwestor: Gmina – Miasto Tomaszów Mazowiecki, POW 10/16, 97-200 Tomaszów Maz.,
Pełnomocnik: Szymon Kita, ul. Karola Miarki 16/3, 42-600 Tarnowskie Góry.
a/a KG.



ZALĄCZNIK nr 1
Do DECYZJI Nr 17/P/2019
z dnia 30 maja 2019r.
Znak sprawy: WAR.6733.7.2019.KG
skala 1 : 1000

OZNACZENIA DECYZJI	
2/2	numer ewidencyjny działki
—●—	linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji został sporządzony przez

PODINSPEKTOR
[Signature]
mgr inż. Dariusz Żelęzny
7 ul. PREZYDENTA MIASTA
posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodazji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz, ul.Św. Antoniego 41

MAPA ZASADNICZA
w postaci rastrowo-wektorowej do celów opiniotwórczych
Skala 1:1000

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina miasto Tomaszów Maz.
obr. 18
dz.:

Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków

