

ZNAK: BKR.6733.3.2021

DECYZJA NR 5/2021
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn.zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku po rozpatrzeniu wniosku Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o., ul. Polna 31, 11-710 Piecki z dnia 28.01.2021 r. (data wpływu: 01.02.2021r.)

U S T A L A M

na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie budynku stacji uzdatniania wody, dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy) oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³ wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa budynku stacji uzdatniania wody, dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy) oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³ wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- 2. Warunki i szczegółowe zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego**
 - 2.1. Uwarunkowania przestrzenne**
 - a) Dopuszcza się budowę budynku stacji uzdatniania wody.
 - b) Parametry zabudowy budynku stacji uzdatniania wody:
 - Usytuowanie zabudowy: główną kalenicą budynku w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 295.
 - Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej budynku: 4,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połaci dachowej.
 - Dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna.
 - Maksymalna wysokość budynku: 6,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.
 - Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych z możliwością realizacji lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze.
 - Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: do 14,0 m.
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 100,0 m².
 - Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: 1° - 45°.
 - Pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka lub inne materiały w kolorze ceglastym.
 - c) Dopuszcza się budowę dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy).
 - d) Dopuszcza się budowę zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³.
 - e) Dopuszcza się montaż innych urządzeń niezbędnych do wykonania planowanej inwestycji.
 - f) Dopuszcza się budowę dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz niezbędnego uzbrojenia terenu.
 - g) Dopuszcza się rozbiorę istniejącego budynku stacji uzdatniania wody.
 - h) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działek: nie mniej niż 80/100.
 - i) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

2.2. Linie zabudowy

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- b) Projektowana inwestycja nie może kolidować z innymi sieciami. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.
- c) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

3. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych**

- a) Dokumentację budowlaną należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609).
- b) Obiekty budowlane, budowle i związane z nimi urządzenia zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).
- c) Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
- d) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).
- e) Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci.
- f) Projekt budowlany powinien być sporządzony przez uprawnionego projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, w zakresie przewidzianym w Prawie budowlanym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).

4. **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej**

- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza energetycznego.
- b) Zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- c) Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³.
- d) Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- e) Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- f) Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

5. **Obsługa w zakresie komunikacji**

- a) Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 59 o nr ew. 376 poprzez działkę 294/3.
- b) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- c) Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).

6. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- a) Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
- b) Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.
- c) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

7. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego

7.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn.zm.) na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” (kod obszaru PLB280008) w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz.133 za zm.).
- b) Zgodnie z art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn.zm.) organ dokonał analizy zakresu potencjalnego wpływu przedsięwzięcia oraz potencjalnych skutków dla obszaru Natura 2000. Po rozpatrzeniu sprawy, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 cyt. ustawy „... o ocenach oddziaływania na środowisko”, charakter, lokalizację oraz zasięg oddziaływania przedsięwzięcia stwierdzono, że budowa budynku stacji uzdatniania wody, dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy) oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³ wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko oraz gatunki roślin, zwierząt i siedliska przyrodnicze dla ochrony których wyznaczony został obszar Natura 2000 oraz nie naruszy spójności sieci Natura 2000. Oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, obszar Natura 2000 ograniczone będzie do najbliższego otoczenia inwestycji i czasowo do terminu prowadzenia robót.
- c) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn.zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn.zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 797 z późn.zm.).
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

7.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 282 z późn.zm.).
- b) Zgodnie z ww. ustawą, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Piecki.

8. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- a) W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
- b) W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 01.02.2021r. wpłynął wniosek wniosku Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. o ustalenie warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie budynku stacji uzdatniania wody, dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy) oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³ wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki.

Zgodnie z art. 6 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 65 z późn.zm.), przedmiotowe zamierzenie budowlane należy do inwestycji celu publicznego. Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren tj. działka o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należało ustalić lokalizację inwestycji celu publicznego w drodze decyzji.

Na podstawie art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 53 ust. 1 i art. 53 ust. 4 pkt. 9 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono stosowne postępowanie administracyjne. W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że istnieje możliwość budowy budynku stacji uzdatniania wody, dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy) oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³ wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki, zatem zgodnie z treścią art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącym: „*Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi*” należało orzec jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 64, ust. 1 i art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano niezbędnych uzgodnień.

Wójt Gminy Piecki pismem znak: BKR.6733.3.2021 z dnia 05.02.2021 r. zwrócił się do:

- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jako organu właściwego do uzgadniania w zakresie melioracji. Do dnia 23.02.2021 r. organ – Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, ponieważ upłynął 14 dniowy termin na dokonanie uzgodnienia, zgodnie z art.53 ust. 5, w związku z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie jako organu właściwego do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8. Do dnia 02.03.2021 r. organ - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, ponieważ upłynął 21 dniowy termin na dokonanie uzgodnienia, zgodnie z art.53 ust. 5, w związku z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Starosty Mrągowskiego, jako organu właściwego do uzgadniania w zakresie gruntów rolnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6. Do dnia 23.02.2021 r. organ – Starosta Mrągowski nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, ponieważ upłynął 14 dniowy termin na dokonanie uzgodnienia, zgodnie z art.53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), uzgodnienie uważa się za dokonane.

W ocenie tut. Urzędu zostały spełnione wymagania wynikające z art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) zatem należało ustalić warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie budynku stacji uzdatniania wody, dwóch zbiorników wodnych na cele przeciwpożarowe o pojemności do 100,0 m³ (każdy) oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 2,0 m³ wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 294/4, 294/5 w obrębie Nawiady, gmina Piecki.

POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji. Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia minęło 12 miesięcy. Art. 158 § 2

Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio (art. 53 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 §1 pkt. 4 Kpa, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia, zgodnie z art. 53 ust. 7 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Piecki jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014r. poz. 1250).

Załączniki

1. Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika;
2. a/a UG w Pieckach.

opłatę skarbową w wysokości 598 zł uiszczono
w dniu 02.02.2021 r. przelewem na konto
Urzędu Gminy Piecki – podstawa art.4
ustawy z dnia 16 listopada 2006r
o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U.2020.1546)

MH/MM



z up **WOJTA**
mgr inż. Marek Hajko
Kierownik Referatu Budownictwa,
Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa

Raprodukowanie, rozdziewiecznianie i rozprowadzanie niniejszego dokumantu wymaga zezwolenia Starosty, o którym mowa w art. 10 ustawy z dnia 17 maja 1994 r.

Skala 1: 1.000

Ryō

305

ROY

Now ready

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Nr: 513081

At 03.20x41r

SKALA 1:1000