Kwidzyn, dnia 7 września 2012r.

GP.II 6733.9.2012

**Decyzja Nr GP-ULICP-7/2012**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zmianami), art. 4 ust. 2  pkt 1, art. 52, art. 53 ust. 1, 3-5, art. 54-56, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz §2, §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 lipca 2012 roku

**Gminy Kwidzyn, ul. Grudziądzka 30, 82 – 500 Kwidzyn**

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

na działkach nr 441/1, 443/6, 460, 461/2,

obręb geodezyjny Rakowiec, gmina Kwidzyn

1. **Rodzaj inwestycji: budowa obiektu sportowego – hali widowiskowo - sportowej   
   na** **działkach nr 441/1, 443/6, 460, 461/2 w miejscowości Rakowiec.**
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych:**
   1. **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** 
      1. uwarunkowania przestrzenne:
         * budynek hali sportowo – widowiskowej jako obiekt wolnostojący lub połączony   
           z istniejącym budynkiem szkoły (maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej hali = 2000 m2);
         * dopuszcza się budowę infrastruktury towarzyszącej, miejsc parkingowych oraz małej architektury o maksymalnej powierzchni (wraz z nową zabudową) 0,5 ha;
         * w razie potrzeby dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia terenu   
           za zgodą zarządcy sieci;
         * dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m;
         * dopuszczalna ilość kondygnacji: nie ustala się;
         * dopuszcza się podpiwniczenie budynku hali sportowej;
         * maksymalna wysokość budynku hali sportowej: 13,0 m od poziomu terenu   
           do najwyższego punktu kalenicy;
         * maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: 13,0 m;
         * dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe posiadające kalenicę główną, dopuszcza się dach jednospadowy lub dach płaski;
         * dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych: 50 – 350;
         * szerokość elewacji frontowej budynku hali sportowej: maksymalnie 50,0 m;
         * kolorystyka elewacji – dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; należy stosować materiały tradycyjne – cegła, tynki, drewno;
         * pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zaleca się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu i grafitu.
      2. linie zabudowy:
         * nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej   
           z drogą gminną (dz. nr 460), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
         * nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej   
           z drogą gminną (dz. nr 466), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
         * nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej   
           z działkami nr 461/3 i 462, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
         * pozostałe nieprzekraczalne linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym   
           nr 1 do decyzji;
         * dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, niezbędnej infrastruktury oraz obiektów małej architektury na działkach nr 441/1, 443/6, 461/2 bez określania linii zabudowy;
      3. zagospodarowanie działki:
         * dopuszczalna powierzchnia pokrycia całej nieruchomości (działki nr 441/1, 443/6, 461/2) zabudową oraz nawierzchniami – 80%;
         * dopuszcza się zagospodarowanie niezabudowanej części działki w postaci zieleni urządzonej, lokalizacji oczka wodnego lub basenu oraz małej architektury w tym altan, murków i zadaszeń nie wymagających pozwolenia na budowę;
         * nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych;
         * wskazane dosadzenie drzew i krzewów wzdłuż granic nieruchomości i od strony wjazdowej działki;
         * pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.)
   2. **w zakresie ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
      1. warunki wynikające z ochrony środowiska:
         * na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony środowiska;
         * na terenie całej nieruchomości (działki nr 441/1, 443/6, 461/2) pozostawić min. 20% powierzchni biologicznie czynnej.
      2. warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:
         * na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
   3. **warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
      1. zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci – Koncern Energetyczny ENERGA S.A. Oddział w Elblągu, Rejon Energetyczny Kwidzyn;
      2. zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągowo – Kanalizacyjne w Kwidzynie;

odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiorczej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągowo – Kanalizacyjne w Kwidzynie;

* + 1. odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów oraz terenu działki –   
       do istniejącej kanalizacji deszczowej;
    2. ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych;
    3. odprowadzenie odpadów stałych: ustala się zorganizowany wywóz odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na obszarze gminy Kwidzyn, określonymi w uchwale Nr XXXVI/257/06 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 29 września 2006 r. „w sprawie ustalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kwidzyn” (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 12 lutego 2007r. Nr 37, poz. 542).
  1. **warunki obsługi komunikacyjnej:**
     1. obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne - dz. nr 466 (ul. Robotnicza) oraz dz. nr 439 (ul. Szkolna), dozwolone minimum dwa wjazdy;
     2. miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości - na terenie całej nieruchomości (działki nr 441/1, 443/6, 461/2) – minimum 50 miejsc parkingowych.
  2. **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:** 
     1. zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, wody, kanalizacji, energii elektrycznej;
     2. stopień wykorzystania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, znajdujących się na obszarze opracowania, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji.
     3. projektowany budynek nie powinien zacieniać pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
     4. nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
     5. decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

1. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
2. **Wymagane uzgodnienia:**
   * 1. zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zmianami) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
     2. należy uzyskać warunki techniczne podłączenia do sieci infrastrukturalnych u zarządców tych sieci;

Dokumentacja postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

1. wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2. dokumentacja postępowania administracyjnego;
3. projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
4. uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 1 oraz z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy   
   z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Kwidzynie:

* 1. projekt budowlany wraz opiniami i uzgodnieniami określonymi w niniejszej decyzji opracowany zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 207,   
     poz. 2016 z późn. zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia   
     3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego   
     (Dz. U. Nr 120, poz. 1133):
     1. projekt zagospodarowania terenu opracowany na aktualnym podkładzie syt.-wys. w skali 1:500;
     2. projekt architektoniczno-budowlany w 4 egz.;
  2. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
  3. ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**uzasadnienie**

Dnia 13 lipca 2012 r. wpłynął wniosek Gminy Kwidzyn o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie obiektu sportowego –   
hali widowiskowo - sportowej na działkach nr 441/1, 443/6, 460, 461/2 w obrębie geodezyjnym Rakowiec w gminie Kwidzyn.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, wynikający   
z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają warunki wydania decyzji wymienione w art. 61   
ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
2. wnioskowany teren posiada dostęp do drogi;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie:**

Zgodnie z art. 127 §2 oraz art. 129 §1 i §2 KPA od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wójt

*Ewa Nowogrodzka*

Otrzymują:

1. Gmina Kwidzyn – Z-ca Wójta,
2. Szkoła Podstawowa, Rakowiec ul. Szkolna 2, 82-500 Kwidzyn,
3. Gmina Kwidzyn, stanowisko ds. zasobu mienia komunalnego.

1 x a/a stanowisko ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa

Sporządził: Robert Paziewski

Projekt decyzji przygotował:

inż. arch. kraj. Maciej Gamalczyk, G-268/2009