

II.6733.5.2011

DECYZJA Nr 5/2011
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.)
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 września 2011 roku
Gminy Miasta Rypina

u s t a l a m

dla inwestycji celu publicznego w zakresie **budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi elementami: wjazd, droga dojazdowa, miejsca postojowe, przyłącza itp. na terenie działki nr ewidencyjny 850/1 oraz części działki nr ewidencyjny 2185/2 położonych w Rypinie przy ul. Dworcowej**

warunki zabudowy oraz
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:

1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi elementami: wjazd, droga dojazdowa, miejsca postojowe, przyłącza itp.

2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2010 roku Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 2) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 3) Zaleca się, aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126 poz. 839) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 4) Szczegółowe ustalenia dla planowanej inwestycji:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 70%,
 - b) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - budynek o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej,
 - wymiary budynku maksymalnie 14,0 x 40,0m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 14,0m,
 - wysokość elewacji frontowej budynku – do 14,5m,
 - geometria dachu – dach wielospadowy płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10%,
 - c) budowa drogi wewnętrznej dojazdowej dwukierunkowej,
 - d) budowa zjazdu publicznego z drogi powiatowej nr 2228C, ulicy Dworcowej zgodnie z warunkami zarządcy drogi,
 - e) budowa miejsc postojowych w ilości min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

- f) budowa przyłączy: elektrycznego, wodociągowego, kanalizacyjnego, ciepłowniczego na warunkach gestorów sieci
- 5) Budynek na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. z późn. zm.).
- 6) Wszelkie kolizje winny być szczegółowo rozwiązane zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.
- 7) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów i urządzeń winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) właściwa eksploatacja i konserwacja sprzętu,
 - d) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).
- 3) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska).
- 4) Powierzchnie biologicznie czynne – minimum 25% powierzchni działek będących przedmiotem inwestycji.
- 5) Inwestycja planowana jest na terenie działki o nr ewidencyjnym 850/1 oraz części działki o nr 2185/2 położonych w granicach administracyjnych miasta, stanowiących zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 20.09.2011r. tereny dróg dr. Teren nie podlega ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono położenia na przedmiotowej działce udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 2) W wypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków, niezwłocznie zawiadomić o tym delegaturę WUOZ we Włocławku oraz udostępnić teren do inwadorskich badań archeologicznych (art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm)).

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Obsługa komunikacyjna – poprzez jeden planowany zjazd z drogi powiatowej nr 2228C, ulicy Dworcowej (działka nr ewid. 839/1) na projektowaną drogę wewnętrzną dojazdową, zaprojektowany i wykonany w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Powiatowych w Rypinie.
- 2) Linia zabudowy – nieprzekraczalna co najmniej 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległej drogi powiatowej ul Dworcowej.
- 3) Inwestor ponosi wszelkie koszty związane z likwidacją niekorzystnego oddziaływania drogi na obiekt budowlany oraz traci prawo do ubiegania się o odszkodowanie od zarządcy drogi

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami gestora sieci.
- 2) Odprowadzenie ścieków - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie warunkami gestora sieci.

- a. niedopuszczalne jest odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych lub do ziemi.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami gestora sieci
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej będącej w gestii ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Toruniu na warunkach gestora sieci.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłej, zgodnie z warunkami gestora sieci.
- 6) Odpady komunalne stałe gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie przekazywane do odzysku i unieszkodliwiania do Regionalnego Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych „Rypin” Sp. z o.o. w Puszczy Miejskiej Nr 24, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach – Dz. U. z 2010r. Nr 185 poz. 1243 z późn. zm.)
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

8) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- 2) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 3) 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 – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

9) Linie rozgraniczające teren inwestycji

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi elementami: wjazd, droga dojazdowa, miejsca postojowe, przyłącza itp. na terenie działki nr ewidencyjny 850/1 oraz części działki nr ewidencyjny 2185/2 położonych w Rypinie przy ul. Dworcowej wszczęte zostało na wniosek Gminy Miasta Rypina.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie, o czym, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717), zawiadomił strony w drodze obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. na tablicy ogłoszeń i na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Rypinie.

Dla terenu, na którym położona jest planowana inwestycja nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospoda-

rowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 09 listopada 2010r. Nr 213 poz. 1397) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia wynikającą z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, który utracił ważność z końcem 2003r., wypis z ewidencji gruntów oraz przeprowadzoną wizję terenową. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt. 10 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 7 z Ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) – gminne budownictwo mieszkaniowe zaliczone jest do inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym realizacja inwestycji nie stanowi zaspokojenia interesu prywatnego – indywidualnego, lecz nakierowana jest na urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości na poziomie lokalnym (gminnym).

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne położone jest poza obszarami górniczymi, terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych oraz poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania nie są zlokalizowane obiekty uzdrowskowe i sanatoryjne podlegające przepisom ustawy o uzdrowskach i lecznictwie uzdrowskowym.

Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

Decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektów zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Inwestycja planowana jest do realizacji na działkach położonych w granicach administracyjnych miasta, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 20.09.2011r. stanowią tereny dróg dr, nie podlegają ochronie gruntów rolnych. Teren lokalizacji inwestycji spełnia zatem wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.).

Realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami szczególnymi tj. ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.); Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.); Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z Nr 75, poz. 690 z późn. zm.); Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.); Ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.); Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.); Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.); Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.); Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 213. poz. 1397).

W trakcie wszczęcia postępowanie nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, przyjętym Uchwałą Nr XXIV/200/2000 Rady Miasta Rypina z dnia 24 października 2000 r., postanowiono ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Uzgodnienia

1. Teren, na którym ma być realizowana inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin przeznaczony był częściowo (droga powiatowa) na inwestycje celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 ww ustawy w zakresie zadań rządowych albo samorządowych
 - 1) Postanowienie Starosty Rypińskiego znak: AB.6743.7.5.2011 z dnia 10.10.2011 roku,
2. Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1 - 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości tj.:
 - 1) Postanowienie Zarządu Dróg Powiatowych w Rypinie znak: ZDP-11.10.234.2011 z dnia 17.10.2011 roku

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Rypina w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie – art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Informacje dodatkowe

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określa warunki realizacji i ustala zasady i sposób zagospodarowania działki oraz zabudowy. Pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ po spełnieniu wymogów określonych w art. 32 ust. 4 pkt. 1 i 2 Prawa Budowlanego w zakresie:

- a) złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę,
- b) złożenia stosownego oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.



Z up. BURMISTRZA
mgr Mikołaj Kozubowicz
Sekretarz Miasta

Załączniki:

1. Mapowy w skali 1:1000

Otrzymują:

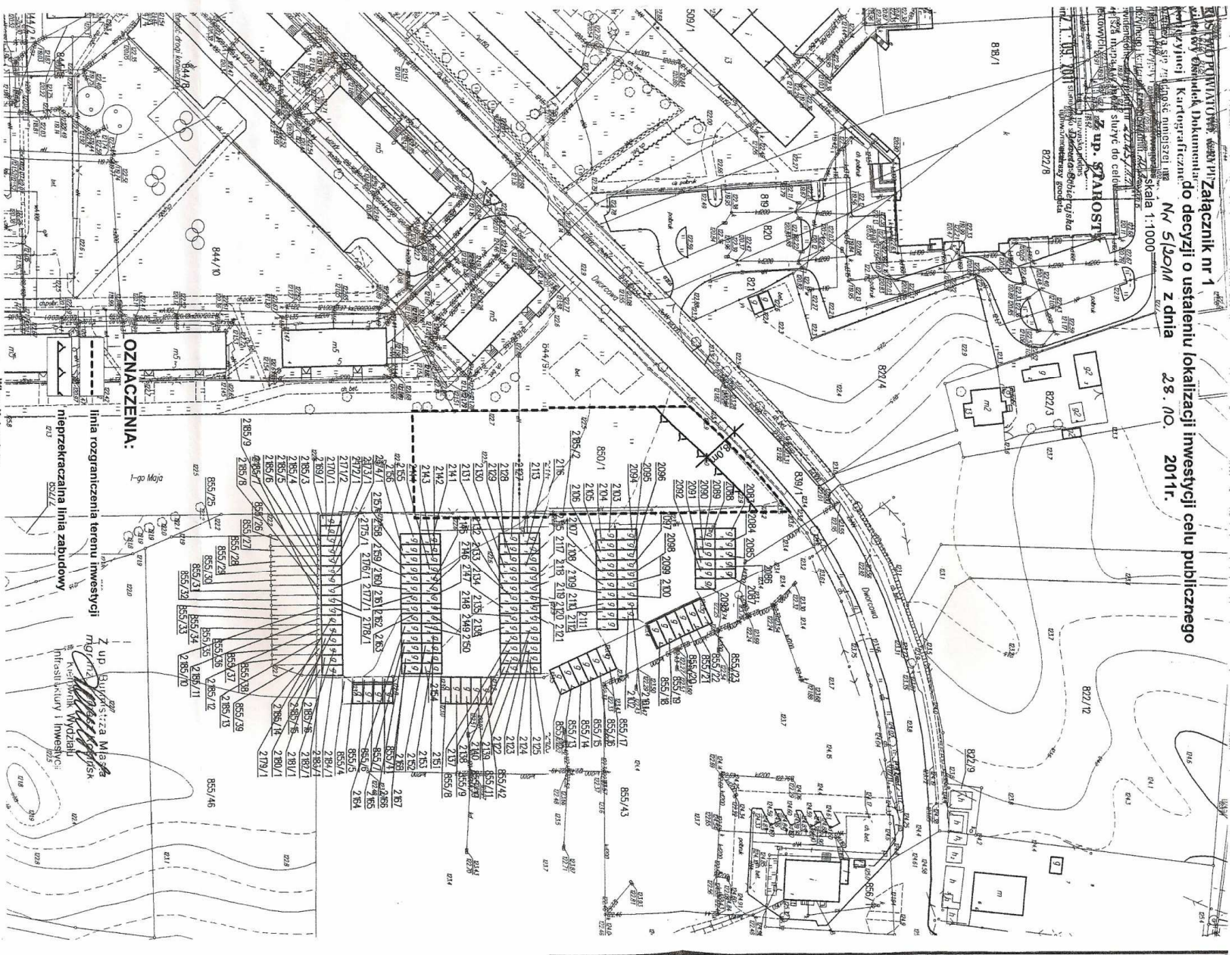
1. Gmina Miasta Rypin
2. A/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego

Jednostki samorządu terytorialnego są zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225 poz.1635).

Wzrost Powiatowy, woj. pl. Załącznik nr 1
Wydział Geodezji i Dokumentacji
do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
Kartograficzne **Nr 5130/M z dnia 28.10.2011r.**
Skala 1:1000



Z up. BURMISTRZA
mgr Mikołaj Kozubowicz
Sejmik Miasta